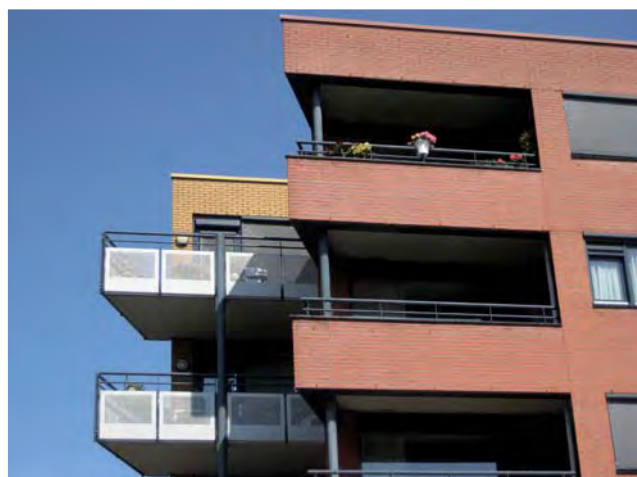




Welstandsnota 2017



Colofon

Opdrachtgever	Gemeente Almelo Postbus 5100, 6500 GC Almelo Stadhuis: Haven-zuidzijde 30, Almelo
Ambtelijke werkgroep	Sector Stad en Economie Wanda Roskam (stedenbouwkundige) Wies Schurink-Loman (juridisch beleidsmedewerker) Mark van Kauwen (juridisch medewerker) Elbert Jasper (bestuurs-juridisch beleidsmedewerker)
Klankbord	De heer R.Veenink (stadsbouwmeester Almelo, Oversticht) Mevrouw C.Vanderheyden (voorzitter van Adviescommissie Ruimtelijk Kwaliteit Sittard-Geleen en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Ede en stedenbouwkundige/ landschapsarchitect Buro Oost)
Lay-out en kaartmateriaal	Sector Stad en Economie Durk Steenhuizen Gert Seinen Wander Hendriks (Buro Oost)
Januari 2017, Almelo	
Gemeente Almelo	

WELSTANDSNOTA 2017, GEMEENTE ALMELO



STADHUIS

A



1. - Inleiding	
1.1 - Aanleiding en doel welstandsnota	blz. 8
1.2 - Doel van de welstandsnota	blz. 8
1.3 - Totstandkoming van deze welstandsnota	blz. 8
1.4 - Leeswijzer	blz. 9
2. - Juridisch en organisatorisch kader	
2.1 - Wat is welstand	blz. 12
2.2 - Welstandstoezicht na 2004	blz. 12
2.3 - Wettelijk kader	blz. 12
2.4 - Welstand in Almelo	blz. 12
2.5 - Monumenten	blz. 13
2.6 - Afwijken van het advies door Burgemeester en Wethouders	blz. 13
2.7 - Indieningsvereisten	blz. 14
2.8 - Indienen van bezwaar	blz. 14
2.9 - Handhaven	blz. 14
3. - Opzet van welstandsbeleid en het beoordelingskader	
3.1 - Uitgangspunten van de welstandsnota	blz. 18
3.2 - Opzet welstandsbeleid, gebieden met gebiedstypologieën	blz. 18
3.3 - Beoordelingskader	blz. 19
3.4 - Beeldkwaliteitsplannen	blz. 21
3.5 - Zes algemene criteria	blz. 21
4. - Welstandplichtige gebieden en welstandscriteria	
4.1 - Welstandspflichtige gebieden	blz. 24
4.1.1 - Binnenstad	blz. 24
4.1.2 - Grotere invalswegen	blz. 25
4.1.3 - Landelijke gebied	blz. 25
4.1.4 - Monumenten en beschermd stadsgezicht	blz. 27
4.2 - Standaard set criteria	blz. 28
4.3 - Invalshoeken en kwalificaties	blz. 28
4.4 - Zes algemene criteria	blz. 30
5. - Beschrijving gebiedstypologieën	
5.1 - Algemeen	blz. 34
5.2 - Gebiedstypologieën	blz. 35
5.2.1 - Historische binnenstad	blz. 35
5.2.2 - Nieuw stadscentrum	blz. 39
5.2.3 - Oudere stadsbuurten rond het centrum	blz. 42
5.2.4 - Linten	blz. 44
5.2.5 - Woonbuurten met planmatige bebouwing	blz. 46
5.2.6 - Stadse villa's	blz. 48
5.2.7 - Open gebied in stad of dorp	blz. 50
5.2.8 - Vrijstaande complexen en megastores	blz. 51
5.2.9 - Kantoren- en bedrijvenpark	blz. 53
5.2.10 - Industrie- en bedrijventerreinen	blz. 54
5.2.11 - Veenontginningslandschap	blz. 56
5.2.12 - Oude cultuurlandschap	blz. 57
5.2.13 - Landgoederen en buitenplaatsen	blz. 60
6. - Reclamebeleid	
6.1 - Opzet reclamebeleid	blz. 64
6.2 - Binnenstad	blz. 67
6.3 - Invalswegen	blz. 69
6.4 - In woonbuurten	blz. 70
6.5 - Buitengebied	blz. 70
6.6 - Monumenten en beschermd stadsgezicht	blz. 71
7. - Terrassenbeleid	
7.1 - Beleidsregels horeca terrassen	blz. 74
7.2 - Welstandscriteria horecaterrassen	blz. 74
7.3 - Horecaterrassen bij monumenten	blz. 75
8. - Excessenregeling	
8.1 - Inleiding	blz. 78
8.2 - Excessen bouwwerken	blz. 78
8.3 - Excessen reclame-uitingen	blz. 78
Begrippen en bijlagen	blz. 81





I.

Inleiding

1.1 - 'Welstandsvrij waar 't kan, en welstandstoezicht waar 't moet'.

Almelo is een prachtige stad in Twente, die gekenmerkt wordt door haar groene longen die tot in 't stadshart reiken, een kasteel in het centrum en veel water in de vorm van kanalen en beken. De binnenstad van Almelo is divers en levendig en verbonden met de opkomst en teloorgang van de textielindustrie. Zo kwam de stad te staan voor grote herstructureringsopgaven. De stad biedt ruime mogelijkheden voor goed wonen, ondernemen en recreëren. De verschijningsvorm van de gebouwen en stedelijke ruimten bepalen mede de aantrekkelijkheid van de stad.

Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving is iets wat ons allen aangaat en waar velen een grote betrokkenheid bij hebben. Het doel van welstandstoezicht is het bewaken en bevorderen van ruimtelijke kwaliteit en schoonheid van de gebouwde omgeving. De afgelopen jaren hebben veel gemeenten nagedacht of een deel van deze verantwoordelijkheid voor ruimtelijke kwaliteit niet aan de inwoner zelf kan worden overgelaten. Ook vermindering van regeldruk en geven van meer vrijheid aan de inwoner speelde daarbij mee. In Almelo heeft de gemeenteraad in 2013 besloten om een groot gedeelte van de stad binnen de bebouwde kom welstandsvrij te maken en daar geen welstandstoezicht meer te hebben. Deze nota richt zich dus alleen op gebieden en gebouwen die niet welstandsvrij zijn. De gemeente legt hierbij een grote verantwoordelijkheid bij de bevolking, maar wil de regie houden op de mooiste plekken in de stad.

Om deze keuze voor 'mooiste gebieden' te maken, was het nodig om de gebieden te bepalen, waar de ruimtelijke kwaliteit (de ruimtelijke samenhang en architectuur van gebouwen) van groot belang is voor de stad. In 2013 heeft de raad gesteld dat welstandstoezicht nodig is voor beeldbepalende of authentieke gebieden en voor de gebieden in de stad, waar veel mensen komen. Beleving, visuele kwaliteit, identiteit en ruimtelijke samenhang zijn hier belangrijk. Dit resulteerde in de volgende welstandsplichtige gebieden:

- De binnenstad
- Het buitengebied
- De grotere invalswegen
- Monumenten en beschermde stadsgezichten

1.2 - Doel van de welstandsnota 2017

Met de welstandsnota 2017 geeft de gemeente Almelo vorm aan haar ingeslagen weg om welstandsbeleid eenvoudiger te maken en meer ruimte te geven voor ontwikkelingen. De vorige welstandsnota uit 2004 komt hiermee te vervallen.

Doel van de nota is:

- Het borgen van ruimtelijke kwaliteit, samenhang en uitspreken van ambities voor het uiterlijk van de stad in stedenbouwkundig, architectonisch, cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht.
- Het maken van een helder en zo objectief mogelijk door de gemeenteraad vastgesteld beoordelingskader voor welstandstoetsing en rechtszekerheid voor de inwoner.
- Het voorafgaand informeren van inwoners/ aanvragers over procedures, criteria en de gemeentelijke ambities, zodat duidelijk en transparant is hoe de stadsbouwmeester bouwplannen toetst op redelijke eisen van welstand.
- Initiatiefnemers inspireren door aan te geven wat de waardevolle elementen zijn in de gebiedstypologieën bij het ontwikkelen van hun plannen.

1.3 - Totstandkoming van deze welstandsnota

De welstandsnota is opgesteld door een ambtelijke werkgroep, die hoofdzakelijk heeft bestaan uit een stedenbouwkundige en een juridisch medewerker. Regelmatig is er overleg geweest met de rayonarchitect welstand en later met de stadsbouwmeester van het Oversticht. Verder is de welstandsnota voorgelegd aan een extern stedenbouwkundige, die diverse functies bekleedt in adviescommissies ruimtelijke kwaliteit.

Tijdens diverse politieke beraden konden ingezetenen en belanghebbenden van Almelo hun reacties geven en meedoen aan de discussie tijdens de raadsvergaderingen.

Politieke beraden hebben plaats gevonden:

- 15 november 2011: welstandsvrije gebieden;
- 19 mei 2015: opzet van de nieuwe welstandsnota;
- 6 september 2016: toelichting concept-welstandsnota.

1.4 - Leeswijzer

De welstandsnota bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 2 beschrijft het juridische en organisatorische kader van het welstandsbeleid. Hoofdstuk 3 gaat over de opzet van het welstandsbeleid en de beoordelingskaders. In hoofdstuk 4 worden de welstandplichtige gebieden beschreven en staan de standaardtoetsingscriteria, die voor alle gebiedstypologieën gelden alsook de algemene criteria.

In hoofdstuk 5 worden de gebiedstypologieën beschreven met de nodige illustraties.

Het welstandsbeleid voor reclame komt in hoofdstuk 6 aan de orde. Hoofdstuk 7 gaat over de horecaterrassen in de binnenstad. Hoofdstuk 8 behandelt de excessenregeling. Tot slot worden in hoofdstuk 9 nog belangrijke begrippen gedefinieerd. Verdere horen bij de welstandsnota nog enkele bijlagen:

- Evaluatie welstandsnota 2014;
- Nadere toelichting op algemene welstandscriteria;
- Reeks van beelden over de historische ontwikkeling van de binnenstad;
- Kaart met de welstandsvrije gebieden;
- Kaart met indelingen in gebiedstypologieën voor de welstandsplichtige gebieden;
- Kaart behorende bij het terrassenbeleid.

De concept-welstandsnota is voor inspraak vrijgegeven van 27 juli tot en met 30 september 2016.

Tijdens de inspraakperiode zijn er geen reacties ontvangen. De inspraak heeft daarmee niet geleid tot aanpassingen in de welstandsnota.





STADHUIS



2.

Juridisch en
organisatorisch kader

2.1 - Wat is welstand

Ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving is iets wat ons allen aangaat en waar velen een grote betrokkenheid bij hebben. Een gemeente heeft een verantwoordelijkheid (wettelijke taak) voor het toezien op een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving. Voor het toezien op die taken beschikt de gemeente over veel instrumenten, waarvan er één specifiek bedoeld is voor het beoordelen van het uiterlijk/de architectuur van bouwwerken, namelijk het welstandsbeleid. Dit is anders dan bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan, waar alleen de regels voor gebruik van gebouwen en de gronden, maximale/minimale hoogtes, omvang en situering van bouwwerken, zijn vastgelegd.

Bij de welstandstoets zal gekeken worden naar de verhoudingen, maat en schaal van het ontworpen gebouw, naar de vormgeving, naar materiaal- en kleurgebruik en in hoeverre het gebouw (of de verbouwing) in de omgeving past. De aansluiting op de openbare ruimte wordt vaak ook bekeken, maar de inrichting van de openbare ruimte zelf is nadrukkelijk geen onderdeel van de welstandsnota

2.2 - Welstandstoezicht na 2004

Om te mogen toetsen aan redelijke eisen van welstand moet een Nederlandse gemeente (sinds 1 juli 2004) het eigen welstandsbeleid hebben vastgelegd in een welstandsnota. In 2004 heeft Almelo een welstandsnota opgesteld. De welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet. In deze nota zijn de beleidsregels vastgelegd met daarin de welstandskaders en –criteria, die worden toegepast bij de welstandsbeoordeling van de bouwplannen. Met de vaststelling van de welstandsnota 2017 vervalt de nota uit 2004 en neemt de gemeente een eigentijdse, overzichtelijke en minder rigide nota in gebruik.

De welstandsnota 2017 is vooral een beheerinstrument voor de bestaande stad. Voor ingrijpende nieuwe ontwikkelingen kan gekozen worden voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. De raad dient een beeldkwaliteitsplan goed te keuren, zodat het onderdeel wordt van het welstandsbeleid. Voor een plangebied waarvoor een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, geldt dit beeldkwaliteitsplan tot en met de oplevering. De gemeenteraad zal dan worden verzocht het plangebied geheel of gedeeltelijk welstandsvrij te maken.

2.3 - Wettelijk kader

In de Woningwet worden de kaders geschetst voor de totstandkoming van een welstandsnota. Gemeenten zijn verplicht om ingezetenen van de betreffende gemeente te betrekken bij de totstandkoming van de welstandsnota. In Almelo is dit gebeurd door de welstandsnota vrij te geven voor inspraak van 27 juli tot en met 20 september 2016. Tijdens de inspraakperiode zijn er geen reacties ontvangen. De reacties hebben wij betrokken bij de definitieve vaststelling van de welstandsnota.

2.4 - Welstand in Almelo

De Woningwet biedt de gemeente de mogelijkheid om het welstandsbeleid ambtelijk te laten toetsen of door een welstandscommissie of een stadsbouwmeester. In Almelo is gekozen voor een stadsbouwmeester. Alle aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die vallen in een welstandsplichtig gebied, worden voorgelegd aan de stadsbouwmeester. De vergadering en de adviezen van de stadsbouwmeester zijn openbaar. De stadsbouwmeester houdt één keer per twee weken spreekuur in Almelo. Dat gaat op afspraak. Aanvragers kunnen op dat moment met de stadsbouwmeester van gedachten wisselen over het bouwplan. Er wordt gelegenheid geboden om ontwerpen voor te bespreken, of om toelichting te vragen omtrent een advies, voorafgaand aan het indienen van de aanvraag. Daarbij wordt meegedacht en worden praktische tips gegeven.

Ook wordt meegedacht over de oplossingsrichtingen. Daarnaast is de stadsbouwmeester elke week aanwezig om bouwplannen formeel te beoordelen. Ook de gemeente zelf dient haar plannen voor te leggen aan de stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester maakt één keer per jaar een verslag voor de gemeenteraad waarin hij of zij uitlegt op welke manier de criteria in de welstandsnota zijn toegepast. Een stadsbouwmeester is een onafhankelijk persoon en wordt door de gemeenteraad benoemd voor een periode van drie jaar, die eenmalig met drie jaar kan worden verlengd. Een afspraak maken met de stadsbouwmeester kan door contact op te nemen met de gemeente op het algemene telefoonnummer 0546-541111. Bij de toetsing c.q. beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning geeft de stadsbouwmeester een welstandsadvies aan het college van burgemeester en wethouders.



2.5 - Monumenten

Monumentenzorg en welstand zijn van oudsher nauw met elkaar verbonden. Beide zijn erop gericht de kwaliteit en identiteit van de leefomgeving te bestendigen. Een belangrijk onderdeel daarvan is het behoud van monumenten en beschermde stadsgezichten die van cultuurhistorische waarde voor de stad zijn. Almelo telt circa 75 rijksmonumenten en ruim 100 gemeentelijke monumenten. Daarnaast kent onze gemeente 13 van gemeentewege beschermde stadsgezichten. Al dit erfgoed valt onder het welstandstoezicht. Welstand speelt een belangrijke rol bij de omgang met erfgoed.

Beschermde stadsgezichten

Beschermde stadsgezichten zijn gebieden van algemeen belang vanwege hun schoonheid, onderlinge samenhang of hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het gaat in een beschermd gezicht niet alleen om de afzonderlijke gebouwen die een bepaalde waarde vertegenwoordigen, maar juist om de onderlinge samenhang en de daarbij horende structuur, dan wel aanleg, die een cultuurhistorische betekenis heeft. De beschermde stadsgezichten zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Monumenten

Er zijn twee categorieën beschermde monumenten: rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Een rijksmonument is een gebouw of object dat cultuurhistorisch gezien van nationaal belang is vanwege schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Voor een gemeentelijk monument geldt hetzelfde, maar dan gaat het om lokaal belang.

Het juridische kader voor de bescherming van monumenten wordt gevormd door de Wabo, de Erfgoedwet 1988 en onze Erfgoedverordening 2014. Bij een monument zijn de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen beperkter dan bij een niet-monument. Bij het Klantcontactcentrum kan worden geïnformeerd of een pand is aangewezen als monument en/of ligt in een beschermd stadsgezicht. Bij twijfel of een bouwwerkzaamheid wel of niet vergunningsvrij is, is het aan te bevelen om contact op te nemen met het Klantcontactcentrum.

Beoordeling van beschermde stadsgezichten en monumenten

Bij een voornemen tot sloop of wijziging van een pand in een beschermd stadsgezicht, wordt bij de beoordeling van het plan rekening gehouden met

de waarde van de bestaande bebouwing. Er wordt beoordeeld of het plan een stedenbouwkundige of architectonische verbetering voor het geheel oplevert, waarbij vooral wordt gekeken naar het behoud van de samenhang. Daarom gelden ook in een beschermd gezicht deels andere regels voor vergunningsvrij bouwen.

Als een pand is aangewezen als monument, dan wordt er bij de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' advies uitgebracht door de Stadsbouwmeester voor het aspect welstand. Daarnaast wordt voor de activiteit 'wijzigen monument' advies uitgebracht door de monumentencommissie. De Stadsbouwmeester en de monumentencommissie zijn beide verbonden aan Het Oversticht in Zwolle. In bepaalde gevallen adviseert ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, bijvoorbeeld wanneer sprake is van gedeeltelijke sloop, een ingrijpende wijziging of reconstructie van een rijksmonument.

Bij de beoordeling wordt erop gelet of in het plan zorgvuldig wordt omgegaan met veranderingen aan het monument. Daarbij gaat het niet alleen om het exterieur, maar ook om de gevolgen voor de interieurelementen en de structuur van het monument. De beoordeling vindt doorgaans plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument.

2.6 - Afwijken van het advies door Burgemeester en Wethouders

Het gegeven advies is zwaarwegend, maar in bijzondere gevallen kan het college afwijken van het gegeven advies.

Afwijken op inhoudelijke grond

Op inhoudelijke grond kunnen burgemeester en wethouders slechts afwijken van het advies van de stadsbouwmeester indien zij tot het oordeel komen dat de stadsbouwmeester de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De stadsbouwmeester wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken bij zwaarwegende redenen

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om indien een bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor zwaarwegende redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd. De stadsbouwmeester wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van de welstandscriteria (Hardheidsclausule)

Ook de stadsbouwmeester zelf kan bij zijn advisering afwijken van de welstandscriteria. Dit kan gebeuren op basis van een gemotiveerd positief welstandsadvies bij plannen die weliswaar strijdig zijn met redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders kunnen dan, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de stadsbouwmeester afwijken van deze welstandscriteria (=hardheidsclausule).

Eén keer per jaar maakt het college een verslag voor de gemeenteraad hoe zij is omgegaan met de adviezen van de stadsbouwmeester en waarin zij aangeeft in hoeveel gevallen er is opgetreden tegen bouwwerken die in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand.

2.7 - Indieningsvereisten

In de ministeriële regeling omgevingsrecht is aangegeven welke gegevens moeten worden ingeleverd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. Informatie hierover is te vinden op www.rijksoverheid.nl. of bij het Klant Contact Centrum van de gemeente tel 0546-541111. Het staat u vrij om meer gegevens in te dienen als u van mening bent dat het uw plan beter toelicht.

2.8 - Indienen van bezwaar

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar (of in voorkomende gevallen beroep) indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en/of de direct omwonenden.

Als een bezwaar of beroep te maken heeft met het welstandsoordeel richt de belanghebbende

zich nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de stadsbouwmeester. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De stadsbouwmeester zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden.

2.9 - Handhaven

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan.

Als voor een vergunningplichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering blijkt af te wijken van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is afgegeven, dan krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd of bouwwerken die worden of zijn gebouwd in het welstandsvrije gebieden moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 12 van de Woningwet mag het uiterlijk van een bouwwerk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Deze "excessenregeling" wordt verder uitgelegd in hoofdstuk 8.







3.

De opzet van het
welstandsbeleid
en het
beoordelingskader

3.1 - Uitgangspunten van de welstandsnota

Voor de opzet van de welstandsnota 2017 zijn allereerst uitgangspunten geformuleerd. Hiervoor is de welstandsnota uit 2004 geëvalueerd. Deze evaluatie is opgenomen als bijlage bij deze welstandsnota. Daarnaast zijn de wensen van het gemeentebestuur geïnventariseerd. Dat is onder meer gebeurd tijdens diverse politieke beraden, waar de gemeenteraad kon aangeven wat zij belangrijk vindt voor de opzet van het nieuwe welstandsbeleid en de welstandstoetsing.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd:

- De welstandsnota 2017 dient qua opzet duidelijk, transparant en eenvoudig te zijn voor zowel de initiatiefnemer als de plantoetsers. Eén van de wensen daarbij is om tot minder welstandstypologieën te komen in de welstandsplichtige gebieden;
- Het welstandsbeleid dient ruimte en flexibiliteit te geven voor de ontwikkeling van architectuur in de stad;
- Het welstandsbeleid dient voor bijzondere gebieden of gebouwen en voor monumenten een zwaardere welstandstoets te hebben;
- In de welstandsnota 2017 moet een hoofdstuk met algemene welstandscriteria worden opgenomen voor bijzondere situaties, waar de gebiedsbeschrijvingen te kort schieten;
- Het welstandsbeleid mag ook dienen om de initiatiefnemer te inspireren door bijvoorbeeld beeldende beschrijvingen van de gebieden te maken en ambities uit te spreken. Ook de gesprekken met de welstandsarchitect/stadsbouwmeester kunnen behalve toetsend, ook inspirerend zijn;
- In de welstandsnota dient voor de gehele stad een duidelijke excessenregeling voor alle gebouwen, bouwwerken en reclame-uitingen te worden opgenomen om in te grijpen, indien écht nodig. Ingrijpen in welstandsvrije gebieden moet ook mogelijk zijn;
- De welstandstoetsing voor reclames moet duidelijke richtlijnen stellen, zodat de initiatiefnemer en de plantoetsers weet wat de mogelijkheden zijn. Voor omgevingsvergunningvrije reclame worden geen regels gesteld. Ondernemers dragen hiervoor een eigen verantwoordelijkheid voor de uitstraling van de winkelstraat c.q. bedrijventerrein.

3.2 - Opzet welstandsbeleid, gebieden met gebiedstypologieën

Bovenstaande uitgangspunten hebben geleid tot de keuze voor een andere opzet van de welstandsnota dan de welstandsnota uit 2004. Dit wordt hieronder nader uiteen gezet.

De welstandsplichtige gebieden zijn:

- Binnenstad
- Grotere invalswegen
- Buitengebied
- Monumenten en beschermd stadsgezicht

Alle overige gebieden zijn welstandsvrij en hoeven niet te worden getoetst op welstand. Binnen de welstandsplichtige gebieden worden verschillende gebiedstypologieën onderscheiden. Een gebiedstypologie heeft een eigen typische samenhang tussen architectuur en stedenbouw. Bijvoorbeeld aan de grotere invalswegen vormen de vrijstaande kantoorcomplexen een duidelijk andere typologie dan rijtjeswoningen in een woonwijk. Daarom zijn binnen de welstandsplichtige gebieden verschillende gebiedstypologieën gedefinieerd om een goede welstandstoets te kunnen doen. Eenzelfde gebiedstypologie kan voorkomen in zowel de binnenstad, als de grotere invalswegen en het buitengebied. Monumenten en beschermd stadsgezicht worden weliswaar getoetst door de monumentencommissie (zie hfdst. 2.5) maar zijn ook altijd welstandsplichtig en krijgen een aparte aanduiding op de welstandskartaar bij deze welstandsnota.

De gebiedstypologieën zullen worden toegelicht aan de hand van:

A. De karakteristiek (wat heb je)

Een beschrijving van het gebied met de karakteristieke kenmerken in stedenbouwkundige opzet en verschijningsvorm inclusief een stukje historie van het gebied.

Door de beschrijving van de gebiedstypologie weet de initiatiefnemer wat de context is, waarbinnen de architectuur moet passen. Door rekening te houden met een aantal ruimtelijke karakteristieken kan een initiatiefnemer de herkenbaarheid en eigenheid van het gebied in stand houden en zelfs versterken.



Ondergeschikte uitzonderingen binnen gebiedstypologieën worden niet meer als apart gebied beschreven. Dat leidt tot meer flexibiliteit binnen een gebiedstypologie.

B. Kwaliteitsambities (wat wil je)

Beschrijving van de kwaliteiten en waardering van het gebied met de ambities en de beleidskeuzes ten aanzien van welstand.

Aan de hand van de kwaliteiten van de gebiedstypologie wordt duidelijk, wat de gemeente wil behouden en nastreeft bij veranderingen en/of ontwikkelingen in de ruimtelijke kwaliteit.

De kwaliteiten en waardering van de gebiedstypologie gaan over de mate van samenhang tussen architectuur en stedenbouw, de authenticiteit en zeldzaamheid, en over de beeldbepalendheid. Voorbeelden en foto's van het gebied zullen de beschrijvingen ondersteunen en kunnen initiatiefnemers inspireren.

C. Samenhang (hoe past het)

Beschrijving van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische hoofdkenmerken.

De ruimtelijke hoofdkenmerken worden bepaald vanuit waardering en kwaliteit van de typologie. Er worden zaken beschreven zoals de karakteristiek van de stedenbouwkundige hoofdopzet: het verloop van straten, rooilijnen, dichtheid en omvang van de bebouwing, vrijstaand of wandvorming, de mate van groene setting. Voor de architectuur gaat het om de typologie van de bebouwing, aard van de architectuur met typische kenmerken, individualiteit of juist veel samenhang, relatie met de openbare ruimte etc. Voor materiaal –en kleurgebruik wordt aangegeven wat de overheersende norm is voor het gebied. Voor de initiatiefnemer is het van belang deze samenhang te begrijpen en zijn voorstellen hierop af te stemmen.

3.3 - Beoordelingskader

Standaard set aan criteria

Voor de welstandsplichtige gebieden geldt een 'Almelose' standaard set aan criteria, die voor alle gebieden van toepassing zijn. Deze benadering met een standaard set criteria (en geen specifieke of gedetailleerde criteria per typologie) biedt meer ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing.

Het biedt enerzijds een zekere architectonische vrijheid hoe men met de bestaande stedenbouwkundige context om kan gaan, anderzijds zorgt het voor een basiskwaliteit van waaruit kan worden verder gedacht en ontworpen. Met een standaard set criteria verwachten we minder kans op het krampachtig vasthouden aan behoud van het bestaande, waar een vernieuwingsslag juist kansen zou kunnen bieden. (Er is immers gemerkt dat al te specifieke criteria zoals in de welstandsnota van 2004 leidde tot verstarring en weinig flexibiliteit.)

Een ander voordeel is dat er meer overeenkomstige en gelijke beoordelingsmethodiek van welstandstoetsing voor alle welstandsplichtige gebieden kan plaatsvinden.

We gaan toetsen op twee niveaus

Binnen bovengenoemde standaard set van criteria wordt het mogelijk de 'zwaarte' van welstandstoetsing te regelen, door meer of minder criteria van toepassing te laten zijn op specifieke gebieden, straten, gebouwen. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende toetsingsniveaus:

- 'Regulier'
- 'Bijzonder'

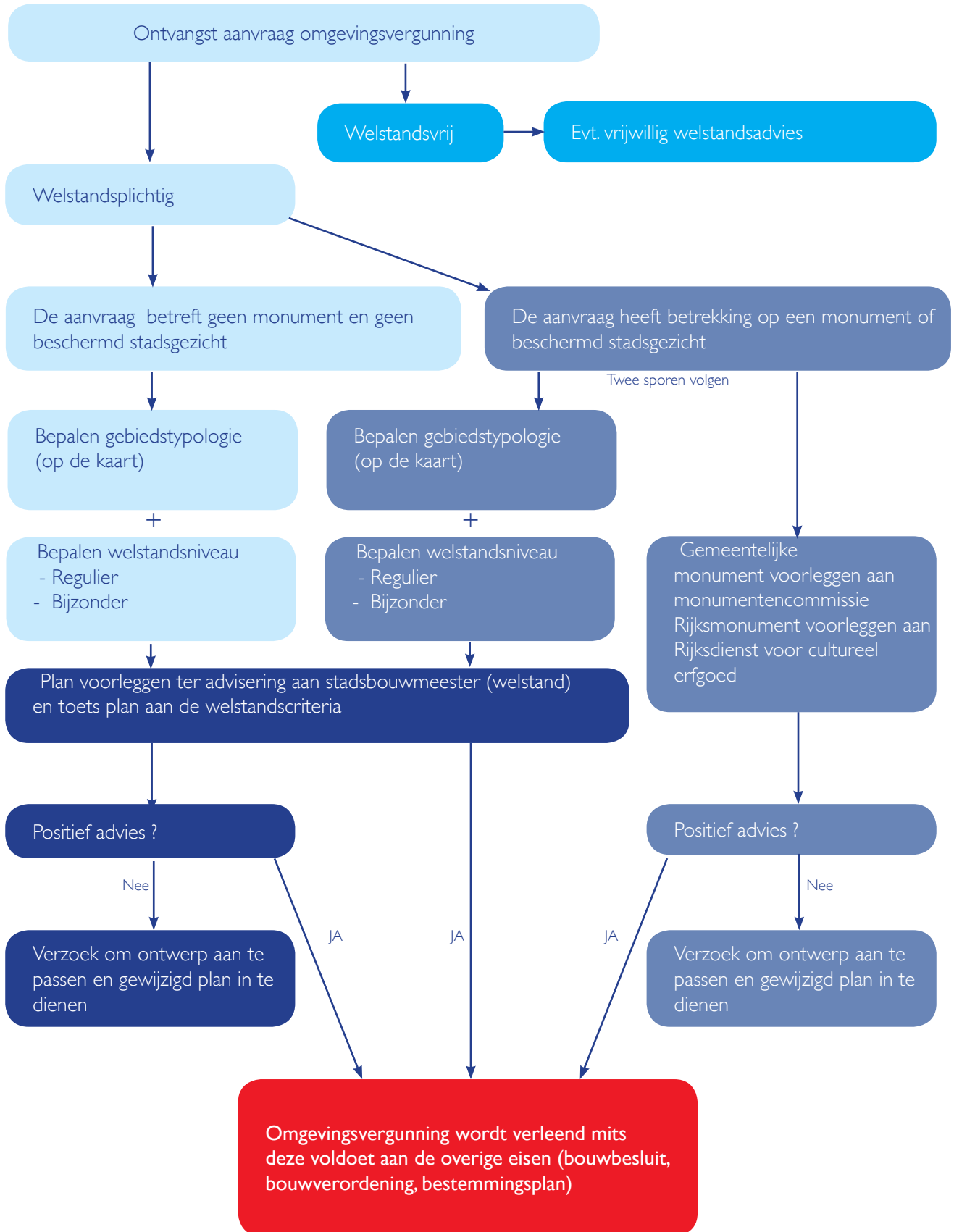
Bij het bepalen van het welstandsniveau van een gebied, gebouw of straat worden onderstaande maatstaven gehanteerd:

1. de authenticiteit van de bebouwing of omgevingskarakteristiek;
2. zeldzaamheid van de stedenbouwkundige typologie;
3. beeldbepalendheid van een gebied of gebouw;
4. samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur in een gebied.

Welstandstoets 'Bijzonder' gaat een stap verder dan welstandstoets 'Regulier'. Het respecteren of versterken van de historische, stedenbouwkundige en/of architectonische context wordt dan belangrijker geacht. Dat betekent niet per definitie het kopiëren van de architectuur, die er al is. Er blijft voldoende architectonische vrijheid voor vernieuwing.

In hoofdstuk 4 staan de criteria beschreven met een nadere toelichting.

Schema behandeling omgevingsvergunning aanvraag bouwwerken en gebouwen



3.4 - Beeldkwaliteitsplannen

Voor ingrijpende nieuwe ontwikkelingen kan gekozen worden voor een specifiek beeldkwaliteitsplan, zoals bij een nieuwe woonwijk of een nieuw bedrijventerrein. Bij een dergelijke ontwikkeling wordt immers een basis gevormd die bepalend is voor de lange termijn en die niet eenvoudig meer kan worden gewijzigd. Een beeldkwaliteitsplan is een plan dat zich doorgaans vooral richt op ruimtelijke kwaliteiten in een specifiek gebied, waarbij veelal de na te streven beeldkwaliteit wordt beschreven. Zo'n beeldkwaliteitsplan kan uitspraken doen over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur van een bepaald gebied, maar kan ook uitspraken doen over de visuele kwaliteiten van de openbare ruimte en van de architectuur.

Een beeldkwaliteitsplan vormt vaak een wezenlijk onderdeel van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing voor ingrijpende nieuwe ontwikkelingen, waarbij uitdrukkelijk een verband wordt gelegd tussen de karakteristieken van een gebied en de ruimtelijke ontwikkelingen.

Een beeldkwaliteitsplan dient door de raad te worden vastgesteld en wordt toegevoegd aan het welstandsbeleid. Het specifieke beeldkwaliteitsplan is hierdoor het toetsingskader voor de bouwwerken in dat gebied.

In de gemeente Almelo zijn drie ontwikkelgebieden, waarvoor al een beeldkwaliteitsplan geldt. Dat is het XL Businesspark Twente, de woon-werklocatie Indië en woonwinkelcomplex Haven-zuid e.o.

XL Businesspark Twente

Voor het XL Businesspark Twente is dat:

- Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen, 3 juli 2007, wijziging op 13 okt 2013;
- Beeldkwaliteitsplan-op-kavelniveau Tranche 1, 3 juli 2007, wijziging op 13 okt 2013;
- Beeldkwaliteitsplan-op-kavelniveau Tranche 3a-kanaalkade, 13 oktober 2013;

Het beeldkwaliteitsplan vervalt voor de betreffende locatie na de ontwikkelfase. Bouwplannen worden dan getoetst aan de welstandsnota.

Woon-werkgebied Indië

Voor de nieuwbouw op het Indië-gebied geldt het beeldkwaliteitsplan "Beeldkwaliteitsplan ten behoeve van Indië, Almelo". Het is op 19 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad.

Haven-zuid e.o.

Voor de nieuwbouw in het gebied "Haven-zuid e.o." is in kader van de binnenstadsontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit BKP is op 12-07-2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Overige beeldkwaliteitsplannen

De volgende beeldkwaliteitsplannen zijn bij het vaststellen van deze welstandsnota vervallen:

- De Grotestraat Almelo, aanbevelingen voor beeldkwaliteit, 1995;
- Kadernota Beeldkwaliteit Binnenstadsplan Almelo, 2007.

3.5 - Zes Algemene criteria

Bouwwerken die met behulp van de beschreven gebiedskarakteristiek en de standaard set criteria niet te beoordelen zijn, zoals bijvoorbeeld bruggen en kunstwerken, worden met zes algemene welstandscriteria beoordeeld. Deze algemene criteria worden toegelicht in hoofdstuk 4.4.



12:45

RINGA MODE

LOWES

AVES

ve sp...



4.

Welstandplichtige gebieden en welstandscriteria

4.1 Welstandsplichtige gebieden

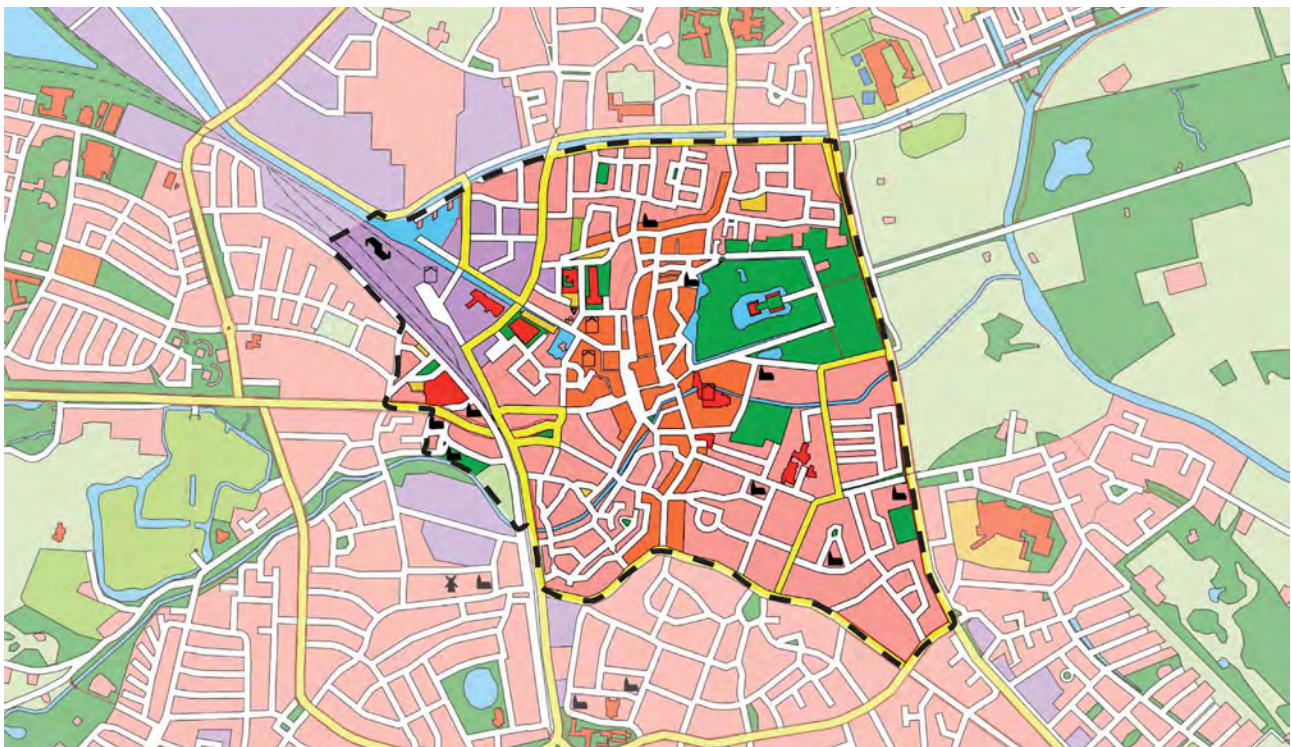
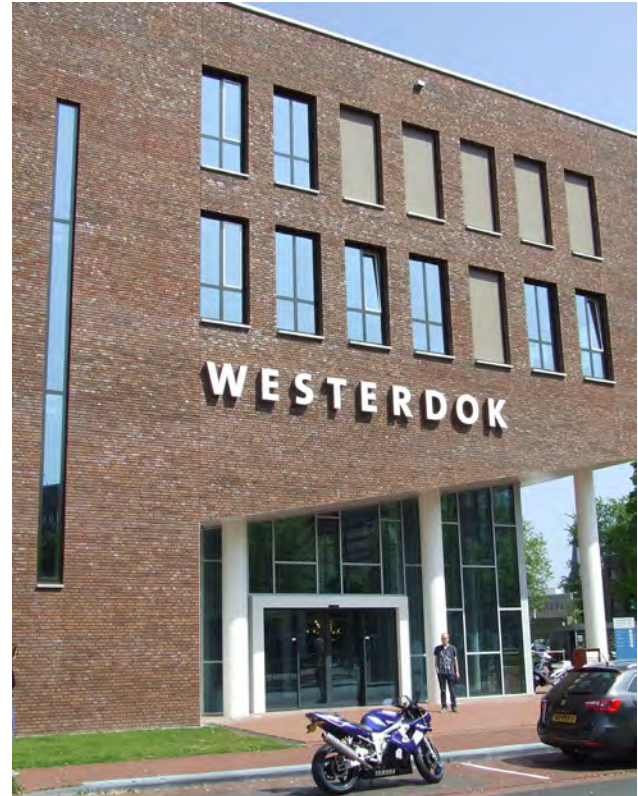
4.1.1 Binnenstad

Voor de binnenstad worden de volgende gebiedstypologieën onderscheiden:

- Historische binnenstad
- Nieuw (commercieel) stadscentrum
- Oudere stadsbuurten rond het centrum
- Linten
- Woonbuurten met planmatige bebouwing
- Stadse villa's
- Open gebied in de stad en dorp
- Vrijstaande complexen en megastores

De welstandsplichtige binnenstad bestaat uit een lappendeken van vele soorten buurten en straten. Het meest bezocht is de historische kern, het winkelgebied en het stationsgebied. Hier vinden we de meest bijzondere kwaliteiten van de stad, zoals de historische Grotestraat, monumentale panden, de nabijheid van de oostelijke groene long met Huize Almelo, de waterboulevard met de forse bebouwing. Ook de omliggende buurten hebben veelal hun eigen karakteristiek. De grote diversiteit van de binnenstad heeft met de geschiedenis van de stad te maken. Na de teloorgang van de textielindustrie zijn vrijkomende gebieden rond de binnenstad opnieuw ingevuld. Functioneel is de binnenstad het verbindende hart

van de stad; je vindt er detailhandel en horeca, diensten, bestuursfuncties en het stationsgebied. De gemeente hecht veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad en houdt via het welstandsbeleid de regie.



Kaart: Binnenstad

4.1.2 Grotere invalswegen

Voor de grotere invalswegen worden de volgende gebiedstypologieën onderscheiden:

- Woonbuurten met planmatige bebouwing
- Oude stadsbuurten
- Kantoren- en bedrijvenpark
- Industrie- en bedrijventerreinen
- Vrijstaande complexen en megastores
- Open gebied in de stad en dorp
- Linten (in Bornerbroek en Aadorp)

De grotere invalswegen vormen de hoofdontsluitingen van de stad. Deze wegen zijn in te delen in:

- De radialen, die de stad in gaan. Deze radialen vinden vaak hun oorsprong in de Middeleeuwen als oude karresporen, bijvoorbeeld de Bornsestraat, Ootmarsumsestraat, de Van Rechteren Limpurgsingel en de Pastoor Ossestraat in Bornerbroek. Het type bebouwing langs deze wegen is zeer divers;
- De wijkontsluitingsweg (tangenten), die rond het centrum lopen. Deze zijn over het algemeen aangelegd in de jaren '30, gelijktijdig met de stadsuitleg. Aan deze wegen liggen verschillende woonbuurten en vrijstaande complexen;
- De ringwegen (70 en 80 km wegen). Hier is vooral bedrijvigheid gevestigd, zoals kantoren, industrie en detailhandel. Alleen langs de Nijreessingel staan ook woningen, georiënteerd op de ringweg;
- Snelweg. Ook de A35 wordt aangemerkt als invalsweg voor de stad.

De invalswegen vormen de zichtlocaties. Vandaar dat de verschijningsvorm en de samenhang tussen de gebouwen van belang zijn en de gemeente middels het welstandsbeleid de regie houdt.



Kaart: Grotere invalswegen

4.1.3 Landelijke gebied

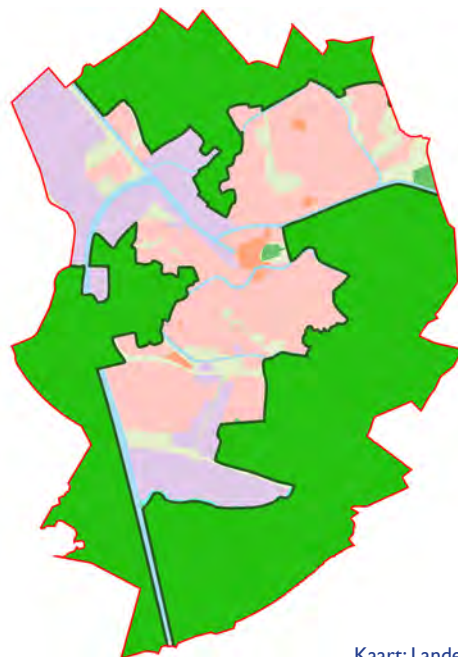
Voor het landelijk gebied worden de volgende gebiedstypologieën onderscheiden:

- Veenontginningslandschap
- Oude cultuurlandschap
- Historische landgoederen, buitenplaatsen en nieuwe landgoederen
- Open gebied in stad, dorp en platteland

Voor het landelijke gebied en de groene longen zijn de laatste jaren veel nieuwe ontwikkelingen, zoals rood-voor-rood-regelingen*, veranderingen in agrarische bedrijfsvoering en het ontstaan van nieuwe landgoederen. In het kwetsbare landelijk gebied ligt de focus voor welstandsbeleid op de erven, zowel voor agrarisch gebruik, bedrijfsmatig gebruik als voor burgerwoningen. Uitbreidingen en functieveranderingen op bestaande erven hebben invloed op de verschijningsvorm van het erf én van het landschap. Er worden grofweg twee landschapstypen in Almelo onderscheiden, namelijk het veenontginningslandschap en het oude cultuurlandschap. Landgoederen en buitenplaatsen nemen een bijzondere plaats in en vormen een aparte gebiedstypologie in het landelijke gebied.

Het ontstaan van het landschap in een notendop

Almelo ligt op de overgang van twee landschapstypen, namelijk het oude cultuurlandschap met beekdalen en dekzandruggen en het jonge veenontginningslandschap. De Aadijk, een kade van het voormalige veenriviertje de Aa, ligt op de overgang tussen zand en de oorspronkelijke veenkolonie.



Kaart: Landelijke gebied

* De rood voor rood regeling heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschap ontsierende bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, een of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. De regels hiervoor zijn terug te vinden in het provinciaal beleid.

Het reliëf en bodemgesteldheid zijn bepalend geweest voor de inrichting van het landschap.

De oorsprong van het landschap ligt in de verschillende geologische perioden. Erg bepalend was de op één na laatste ijstijd (het glaciaal Saalien), toen het landijs vanuit Scandinavië Nederland bereikte in de vorm van grote ijslobben. Deze ijslobben namen allerlei materiaal met zich mee en stuwden dit op tot de heuvelruggen die we nu kennen. Na het smelten van het landijs bleef plaatselijk een dik en nauwelijks waterdoorlatend pakket van keien, grind, grof zand en keileem achter. Op de opgestuwde hellingen ontstonden erosiedalen en in de lager gelegen delen een netwerk van smeltwaterstroompjes. Al met al kende Twente een sterke afwisseling van hoge en lage terreingedeeltes.

In de laatste ijstijd van het Pleistoceen (het glaciaal Weichselein) bereikte het ijs Nederland niet. Door de koude droogte had wind vrij spel op de onbegroeide gronden, waardoor Twente werd bedekt met een laagje fijn zand, zogenaamde dekzand. Het huidige reliëf werd hierdoor genivelleerd en werd glooiender. Daarna in het Holoceen werd het klimaat warmer en natter. Er groeiden meer en meer vegetatie. In de komvormige delen bleef het water staan door de ondoordringbare laag keileem. Hier ontstonden de uitgestrekte veengronden, zoals rond Vriezenveen. Beken zoals Regge en Dinkel baanden zich een weg door het landschap en overstroonden regelmatig. Zo werd het landschap kleinschaliger en ontstonden de kenmerkende kleine dekzandkoppen.

De eerste bewoners vestigden zich op de flanken van de stuwallen en op de hoger gelegen dekzandkoppen. Vanaf de Karolingische tijd kreeg de landbouw een meer permanent karakter en ontstonden grote aaneengesloten bouwlandcomplexen. Soms was de beschikbare grond beperkt en ontstonden eenmansessen, ook wel kampen genoemd. Door het eeuwenlang bemesten van gronden met mest uit potstal en heideplaggen ontstond een vruchtbaar cultuurdek van 50-120 cm.



Dit werden de enkeerdgronden. Later door de toename van de bevolking werden ook de woeste gronden meer en meer in cultuur genomen en wegen aangelegd, die nu vaak nog dezelfde loop hebben.

Het oude cultuurlandschap bestaat uit oude nederzettingen, landbouwgronden, die al geruime tijd in cultuur zijn, oude bosgebieden en landgoederen. Op de dekzandruggen ontstonden aaneengesloten escomplexen en individuele kampontginningen. De lagergelegen delen in de beekdalen overstroonden vaak en zijn met de aanleg van systemen van sloten en greppels pas later in cultuur genomen. Grote delen van het gebied bleven tot in de negentiende eeuw in gebruik als heide of gemeenschappelijke weiland. Toen de gemeenschappelijke markegronden werden verdeeld en ontgonnen ontstond er een kleinschalig landschap met houtwallen. In de negentiende eeuw werden door de adel landgoederen gesticht, die veel invloed hebben gehad op de inrichting van het landschap. Later kwamen daar de buitenplaatsen van de textielabrikanten nog bij.

Het zandige veenontginning-landschap ten noorden van de stad kreeg pas veel later een agrarisch gebruik, nadat het hoogveen was verwijderd voor de turfwinning. Het landschap is hier orthogonaal ingericht en veel opener dan het oude cultuurlandschap. Het oude cultuurlandschap kent ook doorsnijdingen door beken, zoals de Loolee, Bornsebeek, Weezenbeek. Op een hoger schaalniveau zijn er de gegraven kanalen, die zorgden voor versnippering van het landschap omdat ze barrières opwierpen.

De laatste jaren komt een project tot stand dat belangrijk is voor de waterhuishouding van Almelo, namelijk 'de Doorbraak', een nieuw bekensysteem met een lengte van 13 km. Dit natuurgebied vormt een ecologische verbindingszone tussen Twente en Salland.



Welstandsbeleid gericht op de erven

Het welstandsbeleid is voor de twee landschappen vooral gericht op de inrichting van het (agrarisch) erf. Ontwikkelingen in het landelijke gebied hebben een grote invloed op de gebiedskarakteristiek van het landschap. Bij de realisatie van nieuwe erven, uitbreiding van bestaande erven of bij functieveranderingen op bestaande erven is er sprake van een verandering in verschijningsvorm van het erf en van het landschap. Het is belangrijk dat deze veranderingen rekening houden met aanwezige landschappelijke kwaliteiten, waarbij de erven een meerwaarde betekenen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Van oudsher speelde de bebouwing in op het onderliggende landschap waardoor erfensembles (de configuratie van de verschillende gebouwen op een erf) harmonieus in het landschap kwamen te liggen.

Op erfniveau zijn drie factoren bepalend voor de samenhang tussen het erf en het landschap:

- De ontwikkelingsrichting van het erf;
- De bouwrichting van de schuren en stallen en hun onderlinge samenhang;
- De erfbeplanting.

In 2014 is door het Oversticht (in opdracht van de gemeente Almelo) geïnventariseerd welke erven en panden karakteristiek zijn voor het Almelose buitengebied. De erven zijn niet alleen gewaardeerd op architectonische kenmerken, maar ook op de gehele ensemble waarde; erfstructuur en inrichting, situering van de gebouwen, groenstructuren en landschappelijke ligging. De erven die zijn gewaardeerd als 'hoog' maken onderdeel uit van de cultuurhistorische waardenkaart. De gemeente Almelo hecht waarde aan de voor de streek kenmerkende erven en agrarische bebouwing in het buitengebied, en wil daar zorgvuldig mee omgaan. Het in stand houden en respecteren van deze streekeigen erven is belangrijk voor de identiteit en de goede ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarom verdienen dergelijke panden bij plannen voor



transformatie, verbouw en nieuwbouw bijzondere aandacht. In het welstandsbeleid vallen ze onder het welstandsregiem Bijzonder.

4.1.4 Monumenten en beschermd stadsgezicht

De monumenten en gebieden met 'beschermd stadsgezicht' komen voor in diverse gebiedstypologieën. De meeste monumenten vind je in de binnenstad. Maar ook in de welstandsvrije gebieden bevinden zich enkele monumenten. Deze zijn dan wel welstandsplichtig.

Ons cultureel erfgoed is van groot belang voor ons historisch besef en onze gezamenlijke identiteit. Daaraan wordt in belangrijke mate bijgedragen door het erfgoed, dat letterlijk op straat ligt; de huizen waarin we wonen, het historisch centrum, waar we doorheen lopen, publieke gebouwen, zoals het stationsgebouw, of boerderijen in cultuurhistorische landschappen.

Een stad, die ons de sporen uit het verleden laat zien, vormt een omgeving, die interessant is voor toeristen en investeerder en vormt zo ook een bron van inkomsten voor de gemeentelijke economie.

We zien dat cultuurhistorie steeds nadrukkelijker een rol speelt bij de planvorming en ruimtelijke ontwikkelingen binnen onze gemeente. Sinds enkele jaren is de gemeente verplicht cultuurhistorische waarde integraal te betrekken bij ruimtelijke ordeningsbeleid. De ontwikkeling van het Indië-terrein is daar een mooi voorbeeld van.

Daarnaast is er de tendens om het herbestemmen van monumenten te verkiezen boven conserveren om zo dreigende leegstand te voorkomen. De transformatie van het industriële Twentecentrum naar een bedrijfsverzamelgebouw laat zien hoe een gebouw een tweede leven kan krijgen. De monumentencommissie en de stadsbouwmeester zullen samenwerken aan zorgvuldige verbouwingen en/of transformaties van het erfgoed van Almelo.



4.2 - Standaard set criteria

Twee niveaus

In de welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in twee welstandsbeoordelingsniveaus, namelijk 'regulier' en 'bijzonder'.

REGULIER

Regulier geldt altijd. Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld met aandacht voor samenhang en structuur van het stedelijke (en landelijke) beeld. Gebouwen/bouwwerken moeten wel "aan de praat blijven" met elkaar;
- bij gedeeltelijke veranderingen van structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving;
- er is ruimte voor vernieuwingen, transformaties en nieuwe interpretaties.

BIJZONDER

Dit betreffen extra criteria ten opzichte van regulier.

Bij het toekennen van het niveau 'Bijzonder' aan een gebied, gebouw of straat zijn onderstaande maatstaven in hoge mate aanwezig of gericht op ontwikkeling daarvan:

1. de authenticiteit van de bebouwing of omgevingskarakteristiek;
2. zeldzaamheid van de stedenbouwkundige typologie;
3. beeldbepalendheid van een gebied of gebouw;
4. samenhang in de stedenbouwkundige structuur en architectuur in een gebied.

Welstandstoets 'Bijzonder' gaat over het respecteren of versterken van de historische, stedenbouwkundige en/of architectonische context. Dat betekent niet per definitie het kopiëren van de architectuur, die er al is. Er blijft voldoende architectonische vrijheid voor vernieuwing.

Er worden specifieke aanduidingen op de kaart gezet voor welstandstoets 'Bijzonder'.

Het gaat dan over :

- rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten;
- beschermde stadsgezichten;
- van groot belang zijn de stedelijke structuren (o.a. enkele straatwanden, pleinwanden);
- beeldbepalende gebouwen en/of gebouwen op oriëntatiepunten/zichtlijnen.

Essentiële eigenschappen van de bebouwings- en omgevingskarakteristiek worden gerespecteerd. Behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en versterken van de bestaande of historische bepaalde karakteristiek van stedenbouwkundige, architectonische, landschappelijke of cultuurhistorische aard. Dit betekent:

- samenhang en structuur van het stedelijke of landschappelijke beeld staat voorop;
- respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm;
- primaire oriëntatie op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van gebouwen;
- authenticiteit staat voorop voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen;
- geen nabouwen van, maar voortborduren op de historische context, waarbij "voortborduren op" zowel op een traditionele als op een vooruitstrevende manier mag plaatsvinden;
- nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

4.3 - Invalshoeken en kwalificaties

Bij iedere beoordeling worden twee *invalshoeken* beschouwd:

- het gebouw in zijn omgeving (of de verwachte ontwikkeling daarvan)

Bij de omgeving gaat het om een evenwichtige en passende situering naar vorm, grootte en massa ten opzichte van de omliggende gebouwen en ten opzichte van het openbaar gebied. Ook kleur- en materiaalkeuzes kunnen worden afgestemd op de omgeving.

- het gebouw op zichzelf

Bij toetsing van het bouwwerk op zichzelf, gaat het om de verschijningsvorm van dat afzonderlijke bouwwerk. Het gaat om de esthetische kwaliteiten, identiteit en de herkenbaarheid van het bouwwerk, en in het bijzonder om juiste verhoudingen en correct en passend materiaal- en kleurgebruik.

In de criteria komen de volgende *kwalificaties* voor: passend en afgestemd, oogstrekend, samenhang en hiërarchie en authenticiteit.

Passend en afgestemd

Hiermee wordt bedoeld dat een gebouw of bouwwerk rekening dient te houden met de maat/schaal/massaopbouw, vorm, kleur- en materiaalgebruik en typologie van gebouwen in de omgeving. Dit kan zowel verwant, identiek als contrasterend zijn. Evenwicht met de bestaande omgeving geldt als uitgangspunt.

Oogstrelend

Oogstrelend heeft te maken met schoonheidsbeleving. Of een bouwwerk als oogstrelend wordt gekwalificeerd hangt af van de bouwsthetiek. Deze wordt bepaald door maatverhoudingen, de compositie van de onderdelen, consistentie van het ontwerp.

Architectonische samenhang en hiërarchische opbouw

Een gebouw of bouwwerk dat bestaat uit verschillende delen vraagt om een heldere compositie of architectonische samenhang. De kracht van een compositie is groter naarmate de maatverhoudingen een sterke samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast

daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Als toegevoegde ruimtes, zoals: aan- en uitbouwen, erkers, garages, etc. te dominant zijn ten opzichte van de hoofmassa verstoren zij niet alleen het beeld van het object maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Authenticiteit

Of een gebouw of bouwwerk als 'authentiek' wordt gekwalificeerd hangt af van de mate waarin een gebouw oorspronkelijk of uniek is vormgegeven, verbouwd of gewijzigd is. Dit kan zowel op een verwante, identieke, of juist contrasterende wijze zijn.

Hieronder volgen de welstandscriteria:

Welstandstoetsing **REGULIER**

Op welstandsniveau Regulier wordt getoetst of een bouwwerk passend is op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving.

Een bouwwerk voldoet aan "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. het gebruik maakt van de karakteristieken van het perceel;
2. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar typologie in zijn omgeving passend bouwwerk;
3. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
4. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm consistent en passend ontwerp;
5. er sprake is van een heldere compositie en hiërarchie met een evenwichtige opzet in maatverhoudingen van bouwvolumes, vlakverdelingen en gevelelementen;
6. de verschijningsvorm een heldere relatie vertoont met de functie;
7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;
8. kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en passend zijn (of niet storend) in de omgeving;
9. kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijnprofielingen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen.

Welstandstoetsing **BIJZONDER**

Er worden extra criteria toegevoegd aan bovenstaande criteria om te beoordelen of een bouwwerk een meerwaarde is op zichzelf én in relatie tot zijn omgeving.

Een bouwwerk voldoet aan "redelijke eisen van welstand" wanneer bovendien (samen met de voorgaande criteria) ook aan de volgende criteria wordt voldaan:

10. een positieve toevoeging is voor de omgeving en de openbare ruimte;
11. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een bouwwerk dat in vorm en schaal bijdraagt aan de kwaliteit van zijn omgeving;
12. kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en zijn afgestemd op aan- en omliggende gebouwen en bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving;
13. bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk wordt gehandhaafd, bepaald, versterkt of hersteld;
14. bij verbouwingen en restauraties de samenhang van het gevelbeeld wordt gehandhaafd, bepaald, versterkt of hersteld;
15. bij verbouwingen en restauraties door de compositie van volumes, harmonieuze verhoudingen en kleurgebruik een op zichzelf en voor de omgeving oogstrelend effect ontstaat.

4.4 - Zes algemene criteria

Zoals gesteld in hoofdstuk 3.5 zijn sommige bouwwerken niet met behulp van de beschreven gebiedstypologieën te beoordelen. Deze bouwwerken kunnen met zes algemene welstandscriteria worden beoordeeld. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele architectonische kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze vaak het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte welstandscriteria.

De algemene criteria kunnen worden ingezet als de volgende situaties zich voordoen:

- het betreft een kunstwerk (zoals kunstobject, bruggen, viaduct), dat door zijn bijzondere 'functie' een eigen vorm heeft en niet binnen de genoemde kenmerken van de gebiedstypologie valt;
- de locatie ligt op het raakvlak van verschillende gebiedstypologieën of het object heeft een betekenis op een hoger schaalniveau in de stad, zoals bij een entree naar de stad. Hier kan het voorkomen dat de standaardcriteria slechts ten dele van toepassing zijn of er tegelijkertijd overwegingen vanuit de aangrenzende gebieden nodig zijn. Bij een beoordeling zijn de algemene criteria hier vanwege hun abstractere toon geschikter dan de standaardcriteria;
- bij een onverwachte interpretatie van de bestaande stedenbouwkundige structuur of het architectonische karakter van de omgeving;
- een bouwplan volgt de karakteristieken van de omliggende bebouwing niet, maar zal bijvoorbeeld door zijn bijzondere schoonheid toch aan redelijke eisen van welstand voldoen;
- ook bij een juridisch geschil tussen vergunningaanvrager en -verstrekker spelen de algemene criteria een belangrijke rol; hierbij wordt vaak teruggegrepen op de basisprincipes van welstand, die in deze criteria verwoord zijn.

Voor het oprichten van nieuwe landgoederen en voor objecten in "open gebieden", zoals parken, sportvelden en water is in deze welstandsnota bepaald om te toetsen aan de algemene criteria.

De gemene deler van de zes onderstaande criteria is zorgvuldigheid. Er moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er moet minstens zo zorgvuldig worden omgegaan met alles wat wordt beïnvloed door het gebouw: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context. Pas als de zorgvuldigheid er op al deze vlakken aan af te lezen is, voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand.

De zes algemene criteria * zijn:

1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
De verschijningsvorm van een bouwwerk heeft een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
Verwijzingen en associaties in de vormgeving van een bouwwerk moeten zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
In het beeld van een bouwwerk is structuur aangebracht zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
5. Schaal en maatverhoudingen
Een bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
6. Materiaal, textuur, kleur en licht
Materiaal, textuur, kleur en licht ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

Voor een uitgebreide toelichting op deze criteria, zie de bijlage 2.





brood & banket
van Otten
PASTEUR & BROODSPECIALIST
van Otten

van Otten
brood & banket

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10

Wijk 10
Wijk 10



Oxford

5.

Beschrijving van
gebiedstypologieën

5.1 - Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle welstandsplichtige gebieden beschreven aan de hand van gebiedstypologieën. Voor initiatiefnemers, architecten, ontwerpers van bouwwerken is dit hoofdstuk van groot belang. Nadat op de welstandskaat is opgezocht in welke gebiedstypologie het perceel ligt, kan hier worden bekeken wat de achtergrond is van het gebied en hoe het gebied wordt gewaardeerd, welke ambities de gemeente er voor heeft en binnen welk welstandsregiem het bouwwerk zal worden getoetst.

De welstandsplichtige gebieden en objecten in Almelo zijn:

- Binnenstad
- Grotere invalswegen
- Buitengebied
- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.

Binnen deze welstandsplichtige gebieden zijn gebiedstypologieën te onderscheiden op basis van specifieke kenmerken, die bij een welstandstoets van belang zijn. Hieronder worden de gebiedstypologieën beschreven.

De toelichting op de gebiedstypologie bestaat uit:

- Beschrijving van het gebied met indien van belang de historische ontwikkeling;
- De waardering van het gebied met daarbij de ambities en beleidskeuzes voor het welstandsbeleid. Ook wordt aan de hand daarvan aangegeven op welk niveau (Regulier of Bijzonder) wordt getoetst;
- De belangrijkste landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische kenmerken, detaillering, materiaal- en kleurgebruik. Deze gegevens moeten door de ontwerper goed gekend zijn; hieruit kan hij/zij zijn inspiratie halen.



5.2 - Gebiedstypologieën

Hieronder staan alle gebiedstypologieën beschreven.

5.2.1 Historische binnenstad

Beschrijving

Ligging

'Historische binnenstad' omvat het gebied, waar de historie van de oude stad (tot ca 1900) zichtbaar en voelbaar is: de Grotestraat van Oranjestraat tot aan Bavinkstraat/Holtjesstraat, en zijstraten en parallelstraten van de Grotestraat, Kerkplein en Kolkje, Waagplein en gedeelte Wierdensestraat.

Ontstaan van de stad

De stad is ontstaan op een hogere zandrug bij een groep boerderijen in een moerassige omgeving, waar het riviertje de Almelse Aa stroomde. In de 15 de eeuw bestond de stad uit één straat, de Grotestraat. De groei van de oude stad verliep meestal organisch en kleinschalig, straat voor straat. De bebouwing was compact en vormde gesloten straatwanden. We zien lintbebouwde structuren, zoals de Grotestraat met veel variatie. En daarnaast ook de meer statige stadsstraten met een vrij uniform en homogeen straatbeeld. Grotestraat, Kerkplein/ Kerkstraat, Doelenstraat en Molenstraat behoren tot de alleroudste straten van Almelo.

Grotestraat

Nog steeds vormt de Grotestraat de ruggengraat van de historische kern. De lange straat (bijna 1 km) met een bochtig verloop en overwegende gesloten gevelwand heeft een lint bebouwde structuur. Vanaf Hagengracht tot aan Schuttenstraat bevindt zich het gedeelte van de Grotestraat, dat oorspronkelijk binnen de stadspoorten lag.



In de Grotestraat zijn vier ruimtes te onderscheiden: "Kerkplein" met fontein en gebogen straatwand, de lensvormige ruimte in het middelste gedeelte van de Grotestraat, de Koormarkt en de kruising Holtjesstraat-Grotestraat-Bavinkstraat. Het Schouwburgplein als verbreedde ruimte en het Prinses Catharina Amaliaplein liggen 'naast' de Grotestraat.

De mode uit de jaren '70-'80 om luifels aan te brengen, te 'vernieuwen' en ornamenten weg te halen heeft zijn sporen nagelaten. De relatie tussen winkelpui en bovenbouw ging vaak verloren en wordt nu als zeer storend ervaren. De nieuwbouw uit begin 21ste eeuw in Grotestraat-zuid (de bioscoop met horeca en verderop de appartementencomplexen Manchester en Oxford) sluiten juist goed aan op het karakter van de historische binnenstad. Ook de nieuwbouw aan het Waagplein sluit aan bij de parcellering van de Grotestraat.

Verticaliteit en parcellering zijn beeldbepalend en authentiek voor de historische stad.

Kerkplein

Het Kerkplein neemt een bijzondere plaats in met zijn ronde vorm en lage bebouwing er omheen. De achterzijde van de kerk grenst aan het landgoed 'Heerlijkheid Almelo' met Huize Almelo.

Het Kolkje (groen en water) aan de oostzijde van de Grotestraat heeft een prachtig groen karakter als scherp contrast met de stad. Via de Doelenstraat en de Hofstraat is het landgoed 'Heerlijkheid Almelo' met Huize Almelo in een geometrisch patroon met de Grotestraat verbonden.



Stegen en zijstraten

Stegen en zijstraten verbinden de Grotestraat met de achtergebieden, die na het verdwijnen van de textielindustrie verschillende ontwikkelingen hebben doorgemaakt. Aan de Hagengracht zijn achterkanten zichtbaar van de winkels met magazijnen, pakhuizen en kleine oude panden.

Sommige achtergebieden zoals in de omgeving van de Kerkengang en Hof van Gullick hebben hun kleinschalige historische karakter behouden en vormen een heel authentiek binnenstadsmilieu voor Almelo. Het karakteristieke Wevershuisje met stadstuin neemt daar een bijzondere plaats in.

Stadsstraten

De eerste stadsuitbreidingen vanaf de Grotestraat zijn o.a. Doelenstraat, Molenaarstraat, Adastraat, de Boompjes, Wierdensestraat en Hofkampstraat. De oorspronkelijke bebouwing van deze stadsstraten dateert van rond 1800 tot en met ca 1900. Toen ze gebouwd werden, waren het typische woonstraten. De straten kenmerken zich door een gesloten straatwand van losse (vaak historische) panden. De bebouwing bestaat uit overwegend individuele bouwvolumes, die aaneengesloten zijn gebouwd. De huizen hebben een gevarieerde architectuur, maar het gevelbeeld is vrij uniform en het straatbeeld homogeen. Bij functieveranderingen naar kantoor of winkel is dit beeld gevarieerder geworden.

Enkele gebouwen met een bijzondere functie hebben geleid tot stadsstraten met bijzondere kenmerken, zoals Huis van Bewaring in de Marktstraat (nu een hotel), Waaggebouw aan het Waagplein (winkel) en de Oude Rechtbank (appartementen) aan de Wierdensestraat.

In sommige stadsstraten staan ook nieuwbouwcomplexen, vaak gestapelde bouw, zoals aan de Bavinkstraat en de Holtjesstraat. Een bijzondere inbreiding vormt de 'Waterburcht'

achter de oude Rechtbank aan de Boompjes. Door een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing met een binnentuin en hedendaagse architectuur heeft de straat een extra tijdlaag gekregen.

Waardering, ambitie en beleidskeuzes

De "historische stad" bepaalt in hoge mate de identiteit van Almelo en is daarom van groot belang voor de stad en de regio. De historische structuren zijn van waarde en dienen te worden gerespecteerd. Typisch voor de Almelse binnenstad zijn de raakvlakken tussen stedelijk en landelijk, tussen voor- en achterkanten en tussen hoge en lage bebouwing. Het zijn kenmerken om in positieve zin te versterken bij het ontwerpen aan de binnenstad.

Welstandsbeleid is gericht op herstellen van de gevels in met name de Grotestraat en Oranjestraat, zodat plint en bovenbouw weer in harmonie zijn en de gebouwen 'op de grond' komen te staan. Vooral voor het oudste gedeelte van de Grotestraat inclusief Kerkplein e.o., is de ambitie hoog.

De achterkanten verdienen ook blijvende aandacht om levendige gevels met duurzaam en hoogwaardig materiaalgebruik te bewerkstelligen, zodat ook deze gevels kunnen bijdragen aan een waardevol straatbeeld. Voor- en achterkanten dienen qua kwaliteit in verhouding te zijn. Dat wil zeggen, dat een duurzaam ontworpen en gedetailleerde voorzijde, ook betekent dat de achterzijde er verzorgd uitziet en in materiaal en kleurkeuze een relatie heeft.

De stadsstraten zijn ook van hoge waarde voor de stad vanwege de authenticiteit en hun ruimtelijke samenhang. De statige en rijk gedetailleerde huizen geven de stad allure.

Het welstandsbeleid is gericht op het bewaren van de historische waardevolle panden en ensembles en ervoor te zorgen dat nieuwbouw de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit



van de straten in stand houdt of verbetert zonder per definitie terug te vallen op het kopiëren van het bestaande.

Enkele beeldbepalende gebouwen, zoals het Wetshuijs, het Waaggebouw, de Oude Rechtbank, het Huis van Bewaring en de kerken zijn zeer waardevol als zeldzame unieke complexen en als oriëntatiepunten in de stad.

Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Het gedeelte van de Grotestraat tussen de Oranjestraat en de Bavinkstraat/Holtjesstraat (het historische gebied tussen de stadspoorten);
- De stadsstraten: Doelenstraat, Hofkampstraat, Wierdensestraat (tussen Raveslootsingel en Waagplein), Boompjes en Adastraat;
- Kerkstraat en Kerkplein inclusief Hof van Gullick en Kerkengang;
- Voor alle panden, waar het herstel van de gevels wordt uitgevoerd met een bijdrage uit de "Regeling gevelbeleid binnenstad Almelo 2015";
- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.

Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

Grotestraat

- Bochtig verloop met enkele sterk gebogen; straatwanden en verschillen in straatbreedte;
- Vaste rooilijn met hier en daar lichte verspringingen;
- Gesloten straatwanden met parcellering en 'spletten' tussen de gebouwen;
- Wisselingen in bouwhoogtes met een maximum van 5 bouwlagen;
- Variatie in architectuur, kapvorm, breedte van de panden.

Stegen/achtergebieden

- Smalle stegen, ook vaak met bochtig verloop;
- In de achtergebieden en stegen een 'levendige' mix van voor- en achterkanten.

Kerkplein

- Kenmerkende ronde vorm en bebouwing met overwegend lage gootlijn.

Stadsstraten

- Gesloten straatwand met individuele panden;
- Homogene uitstraling door min of meer gelijke gootlijn, breedte van de panden.



Bebouwing

Grotestraat

- Verscheidenheid aan panden uit diverse perioden, verspreid over de straat;
- Karakteristieke, historische en compacte hedendaagse bebouwing;
- Individualiteit en gevarieerdheid;
- Parcellering in gevelbeeld, panden zijn vaak smaller dan hoog (verticaliteit);
- Veel panden staan net los van elkaar;
- “Hoekpanden” zijn voorzien van een architectonische verbijzondering op de hoek;
- Winkelpui en bovenbouw zijn in samenhang ontworpen, waarbij de panden ‘op de grond’ staan;
- Entrees deuren (en ramen) zijn georiënteerd op straat;
- Er zijn geen uitkragende balkons.

Stadsstraten

- Overwegend oudere bebouwing;
- 1-3 bouwlagen, vaak met kap;
- Individueel en gevarieerd, maar ook overeenkomsten, zoals erkers, luifels, overstekken en de materiaalkeuze (o.a. rode baksteen en dakpannen), waardoor de straat een enorme eenheid uitstraalt.

Materialen en detaillering

- Overwegend gebruik van rode baksteen;
- Gepleisterde/geverfde gevels en moderne gevelbekledingen als hedendaagse toevoegingen of bij geheel nieuwe panden;
- Kappen met overstekken;
- Dakpannen;
- Zorgvuldige detaillering en gebruik van ornamenten;
- Geen luifels;
- Hoogwaardig materiaalgebruik;
- Bescheiden kleurgebruik, geen overheersende felle kleuren.



5.2.2 Nieuw stadscentrum

Beschrijving

Ligging

Het kanaal vormt het hart van het nieuw stadscentrum. Hierover werd katoen aangevoerd voor de textielindustrie. Het nieuwe stadscentrum omvat het gebied dat getransformeerd is na het ineenstorten van de textielindustrie inclusief de stationsomgeving.

Historie

Vanouds was Twente de streek van de linnennijverheid. Het was oorspronkelijk een huisindustrie en de Almelose Aa zorgde voor scheepvaartverbinding via de Regge en Vecht naar Zwolle. De basis voor de latere Twentse textielindustrie werd dus al in de zeventiende eeuw gelegd door de linnenreders. Vanaf 1830 werd door economische en politieke veranderingen en de concurrentie van o.a. Engeland de huisindustrie in snel tempo geïndustrialiseerd door stoomspinnerijen te bouwen onder invloed van de Nederlandse Handels Maatschappij. In de hoogtijdagen (jaren '30-'40) van de textielindustrie had Almelo de grootste katoenhaven van Europa. Langs het kanaal stonden grote fabriekscomplexen van o.a. Ten Cate met de stoomspinnerij. In de jaren '50-'60 kwam de textielindustrie steeds meer onder druk te staan door concurrentie van textielnijverheid uit het buitenland en stijgende loonkosten in de Nederlandse textielindustrie.

In het Almelose centrum zijn na het ineenstorten van de textielindustrie de grote fabriekscomplexen afgebroken en is de haven gedempt om ruimte te maken voor nieuwbouw ten behoeve wonen, winkelen, werken en openbare voorzieningen. De stad onderging een enorme metamorfose en schaalvergroting. Zo kwam er nieuwbouw in het centrum, rond het station en bij de centrumhaven.

Enkele grote infrastructurele ingrepen veranderden de stad. De Wierdensestraat werd verbonden met



de Van Rechteren Limpurgsingel, de zogenaamde oostwest traverse. Het busstation werd aangelegd tegenover de Oude Rechtbank. Grote warenhuizen als Hema en V&D werden gebouwd. In de jaren '80 is deze verkeersweg opgeheven door tussen Hema en V&D een voetgangerspassage (de Galerij) te bouwen. Het was de tijd dat voetgangersgebieden hun intrede deden. Met de aanleg van een stelsel van pleinen (Marktplein, Centrumplein, Waagplein) werd het nieuwe centrum vormgegeven.

In 2012 is de binnenstadsvisie 'Almelo vaart er wel bij' gemaakt om het stelsel van pleinen met omliggende bebouwing te herstructureren en de haven weer terug te brengen in het centrum.

Een historisch overzicht door de tijd is in kaart gebracht en als bijlage opgenomen bij deze welstandsnota.

Bebouwing

De bebouwing vertoont een grote diversiteit aan bouwvormen, architectuurstijlen en materialen. Ook de functies zijn divers. Wat hen bindt is dat ze een hedendaagse verschijningsvorm hebben met een stedelijke uitstraling. Soms werd een gebouw ingepast in de historische context, in andere gevallen moest een gebouw zich juist onderscheiden of zelfs contrasteren. De situering en de relatie van het gebouw met de openbare ruimte is belangrijk.

Enkele gebieden die raken aan de historische stad hebben een grootschaliger karakter gekregen door nieuwbouw uit de jaren '60-'80, zoals het Galerijcomplex met ook gevels aan de Koornmarkt. Ook de Schuttenstraat kent zo'n schaalvergroting. Tussen station en het kanaal staan grote complexen en komt hoogbouw voor. Dit is conform de Almelose hoogbouwvisie. De noordzijde van het kanaal wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van kloeke gebouwen van baksteen (appartementen en diensten) met ertussen nog enkele historische panden. Bouwhoogte is maximaal 5 lagen.



Waardering, ambitie en beleidskeuzes

Almelo wil zich meer als waterstad profileren.

De stad heeft de ambitie de haven weer terug te brengen in de stad. De veranderingen van de laatste jaren met de bouw van het nieuwe stadhuis en het terugbrengen van het water geven de stad allure en zijn beeldbepalend voor de nieuwe koers.

De op handen zijnde herstructureringsopgaven van de binnenstad zullen de ingeslagen weg van vernieuwing, representativiteit en beleving van de stad voortzetten. De architectuur mag de 'nieuwe tijd' uitstralen met meervoudig en flexibel ruimtegebruik, hoogwaardige en/of innovatieve materialen en een zorgvuldige relatie van gebouw met de openbare ruimte. Het overgangsgebied tussen de nieuwe en oude bebouwing vraagt blijvende aandacht, zodat geen doodse straten, blinde gevels of achterkanten ontstaan.

Bij ligging in de buurt van de waterlijnen en de haven is het welstandsbeleid gericht op het herstel en versterken van de stedenbouwkundige structuren en zichtlijnen van de binnenstad. Het architectuurbeeld is hier kloek en modern, al dan niet met de historie van pakhuizen en textielfabrieken als inspiratiebron. De plein- en straatwanden, die als het ware de rug van de Grotestraat zijn, zoals de oostwand van Marktplain en Centrumplein, dienen in maat en schaal bij elkaar aan te sluiten, en mogen een zekere mate van kleinschaligheid krijgen/behouden.

Voor het gebied aan de westzijde van het station is de ambitie het gebied te verbeteren met nieuwbouw en herstel van bestaande panden. De openbare ruimte is in 2014 aangepakt. De uitstraling van 'achterkant' van het station wordt getransformeerd naar een levendiger centrumgebied in aansluiting op het schoolcomplex van ROC.

Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Bebouwing langs het kanaal en rond de havenkom en Marktplain, incl. zogenaamde oostwand;
- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.

Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.



Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- De ene keer voegt het gebouw zich in de historische context, de andere keer zijn er nieuwe stedelijke ruimtes ontworpen;
- Er zijn nog historische (monumentale) panden aanwezig;
- De relatie met de openbare ruimte is doordacht;
- Enkele gebouwen zijn beeldbepalend (oriëntatiepunten), zoals de bibliotheek, de Javatoren, het ROC-gebouw en het stadskantoor.

Bebouwing

- De functies van de gebouwen zijn divers en/of meervoudig; van wonen, winkelen, werken tot publieke functies;
- Aan het kanaal: overwegend grootschalige complexen met een stedelijke, hoogwaardige en representatieve uitstraling;
- In de oostwand: schaal en maat in relatie tot de Grotestraat;
- Gebouwen in een wand kennen geen repetities van ruim uitkragende elementen;
- De gebouwen hebben een levendige onderverdieping met de entrees aan de openbare ruimte. De entrees zijn duidelijk gemarkeerd;

- Er is steeds meer aandacht voor duurzaamheid (materialen, meervoudig gebruik, groene daken en daktuinen);
- Installaties op de daken zijn zorgvuldig ingepast of inpandig.

Materiaal en detaillering

- Diverse materialen: van traditionele materialen (baksteen) tot moderne en innovatieve materialen;
- Materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de omgeving;
- De materialen zijn duurzaam en hoogwaardig en de detaillering is zorgvuldig;
- Textuur en plasticiteit van het gevelvlak geven gebouwen meer expressie, o.a. gebruik van variatie in diepte negges.



5.2.3 Oudere stadsbuurten rond het centrum

Beschrijving

Ligging

Oudere stadsbuurten zijn gelegen dichtbij het (historisch) centrum en aan oudere invalswegen. De overwegend complexmatige stadsbuurten zijn;

- Westeres;
- Tuindorp de Riet;
- Parkweg/Tijhofslaan (monumenten en beschermd stadsgezicht);
- Schoolstraat.

Jaren '30 buurten met stadse burgerwoningen zijn te vinden in de omgeving van Molenkampspark, Westerdok en langs een aantal invalswegen, zoals Violierstraat en Schoolstraat.

Historie

Deze woonbuurten zijn overwegend bebouwd met oudere bebouwing (1920-1950). Er zijn woonbuurten met complexmatige bebouwing van de periode 1920-1940 vaak zogenaamde arbeiderswoningen. Uit diezelfde periode 1920-1940 komen ook buurten voor met vooral particuliere bebouwing. In deze buurten zaten op hoeken of aan pleinen kleine ambachtelijke bedrijven, winkels of buurtvoorzieningen. Vaak zijn deze verbouwd tot woning.

De buurt Westeres was vroeger de huisvesting van de arbeiders van de toen florerende Almelose textielindustrie. Omdat het vaak kleine woningen zijn, is er veel aan verbouwd en aangebouwd. Soms geeft dat een verrijking, soms een verarming van het collectieve beeld.

Tuindorp de Riet is eveneens opgezet om arbeiders te huisvesten en is in zijn geheel ontworpen in de stijl van de Delftse school (ca 1920). Kenmerkend is het gebogen stratenpatroon, aaneengesloten bebouwing, een as met op straathoeken grote gebouwen, o.a. scholen, die nu vaak een nieuwe bestemming hebben

gekregen. Grote delen van de buurt vallen onder beschermd stadsgezicht.

Tussen 1920 en 1940 werden aan de rand van het centrum ook buurten met stadse burgerwoningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Soms zijn er ook enkele blokken als complex ontwikkeld, zoals de aaneengesloten jaren '30 woningen in het hofje aan de Parkweg en de Tijhofslaan. Door de bijzondere stedenbouwkundige setting vallen de woningen onder beschermd stadsgezicht.

Complexmatige bebouwing

Kenmerkend zijn de uniforme straatwanden en omgeven pleinruimtes. Hoekwoningen zijn speciaal voor de hoeken ontworpen. De architectuur kent ambachtelijke detaillering in de baksteen of vormgeving van de kozijnen. De woningen hebben pannendaken.

Stadse burgerwoningen

De stadse burgerwoningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn opgetrokken in donkere baksteen. De kappen (zadel-, mansarde, of schildkap) hebben zwart of rode pannen vaak met grote dakoverstekken. De woningen zijn rijk gedetailleerd, met in de regel witte kozijnen. Kenmerkend zijn de roeden en het glas-in lood in de ramen. Veel woningen hebben een erker. In de loop der jaren zijn woningen verbouwd en gerestaureerd en zijn er aan – en uitbouwen toegevoegd. Soms heeft dit tot een verrijking en soms tot een verarming van het collectieve beeld geleid.

Waardering, ambitie en beleidskeuzes

Met name voor het authentieke Tuindorp de Riet is het belang voor behoud van uniformiteit en de stedenbouwkundige en architectonische karakteristiek en bouwkundige detaillering hoog. Behoud en herstel van het Tuindorpse ensemble is een aandachtspunt. Voor Westeres zijn het vooral de woningen in en rond de Prins Hendrikstraat die als ensemble bewaard dienen te blijven.



De straten met de zogenaamde jaren '30 stijl zijn niet uniek voor Almelo, maar door hun ambachtelijke en esthetische kwaliteit zijn ze van grote waarde voor de beeldkwaliteit van de stad. Het welstandsbeleid voor deze jaren '30 buurten is gericht op behoud van karakter en eenheid. Een bijzonder gebouw (school/kerk/etc.) mag zich door zijn functie en volume onderscheiden, maar moet passen in het collectieve beeld.

Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.
- Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Vaak informeel geordend stratenpatroon;
- Overwegend smalle straten;
- Projectmatige bouw in rijen;
- Particuliere bouw: half vrijstaand of vrijstaand in één rooilijn;
- Woningen zijn georiënteerd op de straat;
- In de buurten staat bijzondere in 't oog springende bebouwing, zoals (voormalige) kerken, schoolgebouwen en kantoren.



Bebouwing

- Overwegend oudere bebouwing;
- 1-2 bouwlagen, vaak met kap (niet aangekapt);
- De complexmatige woonblokken (rijen) zijn als eenheid gebouwd waardoor de straten er uniform uitzien;
- Particuliere woningen: individueel en gevarieerd, maar ook overeenkomsten, zoals erkers, overstekken en de materiaal- en kleurgebruik (o.a. rode baksteen en dakpannen), waardoor de straat een eenheid uitstraalt;
- Appartementen met loggia-balkons of als aparte toevoegingen.

Materiaal en detaillering

- Overwegend rode baksteen;
- Ambachtelijke detaillering;
- Soms overstekken;
- Terughoudend kleurgebruik;
- Indien daken, dan met rode of zwarte dakpannen.



5.2.4 Linten

Beschrijving

Ligging

De oude invalswegen naar het centrum zoals Bornsestraat, Zuiderstraat, Oranjestraat, zuidelijke gedeelte Grotestraat kennen een lintbebouwde structuur. Ook de wegen naar de kerk van Bornerbroek vallen onder linten door de grote variatie aan bebouwing.

Historie

Op historische kaarten zijn de oude karresporen, die naar steden en dorpen leidden nog terug te vinden. Met de groei van stad en dorp verdichtte de bebouwing zich langs deze voormalige toegangswegen naar stad of dorp. Almelo kent veel van deze linten. Slechts enkele, gelegen in het centrum van de stad en gelegen bij het dorp Bornerbroek vallen onder welstandstoezicht. De overige linten zijn welstandvrij.

Bebouwing

Het resultaat van de geleidelijke verdichting van de bebouwing is een mix aan bebouwingvormen van verschillende leeftijden met een grote mate van individualiteit. De straten hebben vaak een bochtig verloop. Aan de linten zijn de functies divers; wonen, winkels en bedrijvigheid.

De linten vertonen grote verschillen in karakter en kwaliteit. Van uitgesproken dorps tot typisch binnenstedelijk, en van fraai tot armetierig. Inbreiding met grotere bouwvolumes, zoals supermarkten en garagebedrijven, hebben het kleinschalige beeld van de linten verstoord. De laatste decennia zijn er ook verscheidene appartementencomplexen gebouwd aan de linten, die door het aanbrengen van de kenmerkende parcellering goed zijn ingepast. Voorbeelden zijn de Veldboer aan de Ootmarsumsestraat en het gebouw op de hoek Nieuwstraat-Rohofstraat.

De linten vervullen voor de verschillende wijken van Almelo nog steeds een belangrijke wijkfunctie door de centrale ligging en de grote variatie aan voorzieningen. Voor Bornerbroek bestaan de linten vooral uit diverse losse bebouwing al dan niet met een voortuin.

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

Voor de welstandsplichtige linten is het welstandsbeleid gericht op handhaving van de bestaande kwaliteiten. De gevarieerdheid, individualiteit en kleinschaligheid is daarbij leidend. De huizen zijn georiënteerd op de straat.



Welstandsregiem

Voor de linten geldt welstandsregiem REGULIER.
Voor de aanwezige monumenten geldt welstandsregiem BIJZONDER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Bochtige straten met een gevarieerd beeld aan bebouwing, overwegend haaks op de straat;
- Kleinstedelijk van schaal en maat;
- Bebouwing volgt de rooilijn;
- Bouwhoogtes variëren van 2-4 bouwlagen;
- Bij hoeken en pleinen; lichte verspringing in de rooilijn of hoogte-accent;
- In dorpen staan de gebouwen meer los van elkaar dan in een stedelijke setting en komt een voortuin vaker voor.

Bebouwing

- Een samenhangend ritme (maat, schaal, bouwstijlen) van individuele gebouwen;
- Bij grote complexen; verticale geleding/deelvolumes;
- De gevels zijn georiënteerd op de straat;
- Hoekpanden of markante locaties zijn architectonisch verbijzonderd;
- Winkelpui en bovenbouw zijn (van oorsprong) op elkaar afgestemd;
- Geen uitkragende balkons.



Materialen en detaillering

- Er kan veel langs de linten. Er is een bonte mix van materialen: baksteen, pleisterwerk, witgeschilderd of hout;
- Indien kappen: rode of zwarte pannen;
- Erg opvallende kleuren worden vermeden.



5.2.5 Woonbuurten met planmatige bebouwing

Beschrijving

Ligging

In de binnenstad zijn het de latere inbreidingslocaties, zoals Oosteres, Winkelsteeg, Vijverhof en Slijtstraat e.o., Schalderoi en de Hoven, Mennistenhoek/ Prinsenstraat, Tuinstraat, Hofkamp-oost. Langs de invalswegen komen planmatige buurten voor aan o.a. de Kolthofsingel, de Aalderingsingel en de Henriette Roland Holststraat.

Historie

Het betreft naoorlogse bebouwing. In de binnenstad betreft het meestal voormalige bedrijvenlocaties (textielnijverheid), die later zijn ingevuld met woonbebouwing.

De gebieden zijn ontworpen vanuit een stedenbouwkundig concept en bebouwd met grotendeels complexmatige bebouwing in één bouwstroom. Langs de welstandsplichtige invalswegen is het vaak de bebouwing, die hoort bij een erachter gelegen woonwijk, die complexmatig is ontwikkeld.

Bebouwing

In de stedenbouwkundige opzet en architectuur van de wijk herkent men de tijdgeest waarin de wijken tot stand zijn gekomen. De bebouwing kan bestaan uit verschillende stedenbouwkundige typologieën, zoals rijtjes, halfopen en gesloten blokverkaveling, vrijstaand, half vrijstaand en soms zelfs hoogbouw. Belangrijke herkennings- en oriëntatiepunten in de wijken zijn scholen, winkel- en wijkcentra en kerken. In de buurten zijn vaak ook enkele straten, met vrije kavels, waar mensen naar eigen inzicht en smaak hun huis konden laten bouwen. In de welstandsplichtige gebieden is dat een beperkt aantal buurten.



Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

Het onderscheid in stedenbouwkundige opzet van de wijken laat de ontwikkeling van de stad door de tijd heen goed zien. Groenstructuur, speelvoorzieningen, parkeeroplossingen, oriëntatie van de woningen zijn eigen aan het stedenbouwkundig concept. Het welstandsbeleid is gericht op het ondersteunen van de stedenbouwkundige opzet van de wijk met oog voor de uitstraling van de wijk op gebied van groenstructuur en openbare ruimte.

Welstandsregiem

Overall geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Stratenpatroon en groenstructuur volgens een vast concept per wijk, afhankelijk van de tijdgeest;
- Scholen, winkelcentra en kerken hebben een vrije situering en vormen oriëntatiepunten;
- Royale bouwblokken.



Bebouwing

- Overwegend woonbebouwing in een mix van rijen, tweekappers en vrijstaand;
- Er zijn weinig verschillen in bouwhoogtes;
- Er is gestapelde bouw langs de wijkontsluitingswegen en bij winkelcentra;
- Grote delen van de wijken bestaan uit projectmatige bouwblokken met een herkenbare samenhang in architectuur;
- Bij woningen, gebouwd in particulier opdrachtgeverschap zijn de architectonische samenhang en de gevelcomposities per object belangrijk. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijzondere complexen, zoals scholen, winkelcentra en appartementenvilla's vormen een eigen architectonisch ensemble.

Materiaal en detaillering

- Materiaal- en kleurkeuze is sterk afhankelijk van de tijdgeest;
- Overwegend gebruik van baksteen.



5.2.6 Stads villa's

Beschrijving

Ligging

De stadse villa's worden in Almelo aangetroffen langs o.a. de Wierdensestraat, Ootmarsumsestraat, Bornsestraat en de Sluiskade-noordzijde.

Historie

Deze grote historische villa's met mooie tuinen representeren de grandeur van het textielimperium, dat Almelo eens was. De meeste villa's dateren uit de periode tussen 1880 en 1930. De villa's werden vooral gebouwd aan de voormalige invalswegen van Almelo en langs het kanaal.

Bebouwing

Elke villa is uniek en heeft een gevarieerde, uitbundige architectuur met veel oog voor detail. De laatste jaren worden steeds meer villa's als kantoor gebruikt. De stadse villa's hebben grote groene tuinen. De laatste decennia worden de voortuinen vaak ingericht als parkeerterrein en is de groene entourage verloren gegaan. Dit geeft een verarming van de karakteristieke identiteit van de villa's en het straatbeeld.

De stadse villa's van recenter datum zijn soberder vormgegeven. Het zijn vaak kantoren of appartementengebouwen.

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

De stadse villa's weerspiegelen de grandeur van weleer van Almelo. Deze welvarendheid komt tot uiting in hun bijzondere architectuur. Daarom zijn deze villa's zeer authentiek en van hoge waarde voor de stad. Veel villa's hebben de status van monument. Het welstandsbeleid is gericht op handhaving en continuering van de huidige kwaliteiten.



Bij nieuwbouw en verbouw is respect en/of versterking van de huidige kwaliteiten het uitgangspunt. De nieuwbouw kan in oude stijl of juist als modern contrast worden uitgevoerd, mits het de allure van de panden ondersteunt. Ook het behoud van de (voor-)tuin met een duidelijk groen karakter is een belangrijk aandachtspunt.

Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Bornsestraat;
- Ootmarsumsestraat;
- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.

Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Brede straten, meestal oude invalswegen van de stad;
- Grote vrijstaande villa's met lommerrijke tuinen;
- Bebouwing is georiënteerd op de weg;
- Bebouwing staat haaks en evenwijdig met de straat.



Bebouwing

- Elke villa is uniek;
- Villa's zijn volumineus in hoogte en breedte;
- Overwegend monumentale bebouwing;
- Het gebouw heeft een expressieve hoofdvorm en een hoge esthetische waarde;
- De (monumentale) voordeur bevindt zich aan de straatzijde;
- Het zijn grote hoge panden, die 'vrij' staan in een groene tuin.

Materialen en detaillering

- Overwegend baksteen;
- Rijk aan verfijnde details van hoogwaardige materialen;
- Erfafscheidingen zijn van hoge kwaliteit.



5.2.7 Open gebied in stad of dorp

Beschrijving

In het stedelijk gebied komen ook terreinen voor die hoofdzakelijk onbebouwd zijn. Denk aan parken, begraafplaatsen, sportparken en volkstuinen. Maar ook open water valt onder 'open gebied'. In de regel zijn de bebouwingsmogelijkheden door de aard van de bestemming beperkt en overheerst het groene of waterrijke karakter.

Parken, begraafplaatsen en kanalen hebben een openbaar karakter. Gebouwen, bruggen en andere objecten zijn ingepast in de stedelijke of landschappelijke structuur of in het parkontwerp.

De volgende 'open gebieden' zijn welstandsplichtig in de binnenstad:

- Hagenpark;
- Joodse begraafplaats;
- Kanalen;
- Aa.

Langs invalswegen:

- Schelfhorstpark;
- De openbare begraafplaats aan Wierdensestraat e.o.;
- Sportpark Aadorp;
- Beeklustpark;
- Sportparken omgeving Koedijk.

Waardering, ambitie, welstandsbeleid

Vele parken en begraafplaatsen in Almelo vertolken een hoge kwaliteit aan landschapsontwerp/parkarchitectuur en worden hoog gewaardeerd. Bouwwerken zijn afgestemd op de tuinarchitectuur van het gebied.

De sportparken zijn over het algemeen functioneel ingericht en de aanleg van kunstgrasvelden heeft geleid tot minder landschappelijke beplanting, waardoor de bouwwerken zichtbaarder zijn. De clubgebouwen zijn eenvoudig en doelmatig. Bij nieuwbouw/

verbouw dienen deze gebouwen de uitstraling van sportcomplexen versterken.

Naarmate het karakter van de 'open gebieden' meer openbaar is, is de visuele kwaliteit van de bouwwerken, die er voorkomen, belangrijker.

Welstandsregiem

Gezien de geringe bebouwing in de 'open gebieden' en de vaak bijzondere en unieke objecten is het lastig om de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken te schetsen.

Vandaar dat voor het welstandstoezicht gebruik zal worden gemaakt van de algemene criteria.



5.2.8 Vrijstaande complexen en megastores

Beschrijving

Ligging

Vrijstaande complexen is een verzamelbegrip, waarin een scala aan bijzondere gebouwen is ondergebracht. Het gaat om grote gebouwen die 'los' zijn gesitueerd met enige (openbare) ruimte eromheen. Staan de gebouwen in de stadsrand of park, dan is de groene setting een belangrijk kenmerk. Staan de gebouwen in een stedelijke setting, dan is een goede relatie met de openbare ruimte van groot belang. Aan een invalsweg gaat het vooral om de zichtlocatie en bereikbaarheid. Vrijstaande complexen kennen diverse typen gebouwen, zoals appartementenvilla's, grotere kantoorgebouwen, scholen, kerken of megastores.

Historie

In deze typologie gaat het om een grote diversiteit aan gebouwen, zowel in grootte, functie als architectuur. Afhankelijk van de aard en functie van de bebouwing is daar op verschillende wijze vorm aangegeven. Ook de periode waarin het gebouw is ontworpen, heeft invloed op de verschijningsvorm. De gebouwen kunnen sober en functioneel zijn, maar juist ook luxueus of kleurrijk. Ook de massa verschilt afhankelijk van de functie. Een megastore telt vaak maar 1-2 lagen, terwijl een woongebouw uit wel 4 tot 10 lagen kan bestaan.

Gebouwen in samenhang met de (groene) terreininrichting.

Vrijstaande appartementencomplexen of kantoren staan als een villa in een groene setting. De oriëntatie is alzijdig en alle gevels hebben een representatieve gelijkwaardige uitstraling. De gebouwen hebben een gevarieerde architectuur en bijzondere kapvorm. Voorbeeld daarvan zijn de appartementen aan de Hofstraat.

Schoolgebouwen, ziekenhuizen en kantoren hebben een duidelijker voor- en achterzijde, maar alle gevels

hebben een verzorgde uitstraling. Er zijn geen grote blinde gevels.

Megastores

Megastores zijn over 't algemeen volumineuze gebouwen, die met de auto goed bereikbaar zijn. Vaak staan ze op zogenaamde zichtlocaties. In Almelo kan dat zijn aan de ringwegen of aan één van de radialen. Megastores (of shop-in-shop-concepten) zijn échte koopcentra van grote omvang. Te denken valt aan bouwmarkten, woninginrichting, witgoed, elektronica of tuincentra. Ze trekken niet alleen bezoekers uit de stad, maar ook uit de regio. Megastores zijn solitaire gebouwen, die door hun omvang vaak moeizaam in te passen zijn in hun omgeving. De inrichting van het terrein (veel parkeren) laat nogal eens te wensen over. Kwalitatief groen en de menselijke maat ontbreken. Wanneer er sprake is van een woonboulevard, zoals aan de Weezenbeeksingel, dan is de eenheid/samenhang van het winkelcomplex een opvallend kenmerk.

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

Wanneer de vrijstaande complexen/megastores op zichtlocaties of in de binnenstad liggen, is hun bijdrage aan de identiteit van de stad van belang. Een representatieve uitstraling en aangeklede terreininrichting is belangrijk. De aansluiting met de omgeving van deze grootschalige gebouwen en hun terrein verdienen bijzondere aandacht, zeker bij nieuwbouw.

Bij uitbreiding of verbouwing wordt getoetst of de samenhang van het complex in stand wordt gehouden. Bij nieuwbouw hebben de gebouwen een individueel vormgegeven architectuur, die zich mag onderscheiden naar bouwvorm en materiaalgebruik.

Voor de woonboulevard is welstandsbeleid gericht op behoud en herstel van de eenheid en samenhang in architectuur.



Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.
- Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Overwegend solitaire grootschalige gebouwen. De alzijdigheid van het gebouw en de groene inrichting en/of omkadering van het terrein gaan samen;
- Bij meer megastores/complexen bijeen, is er een duidelijke samenhang tussen de gebouwen en ontstaat er een wandwerking (één rooilijn);
- De relatie van de megastores met de omgeving is vooral functioneel. De grote schaal sluit slecht aan op omliggende woonwijken. Terreininrichting, groen- en wegenstructuur zorgen voor de aansluiting/menselijke maat.

Gebouwen

- De hoofdvormen van de gebouwen zijn eenvoudig en eenduidig vormgegeven;
- Daken zijn overwegend plat met accenten bij de entreepartijen;
- Aan de straatzijde hebben de gebouwen een uitnodigende en representatieve uitstraling;
- De vormgeving draagt bij aan de herkenbaarheid c.q. imago van het bedrijf;
- De opslag en laad- en losruimtes liggen niet in het zicht vanaf de straatzijde;
- Er zijn geen bijgebouwen. Indien toch aanwezig, dan ondergeschikt aan hoofdgebouw en goed ingepast.

Materialen en detaillering

- Ingetogen kleuren;
- Beperkt aantal kleuren en materialen per gebouw;
- Eenvoudige detaillering en weinig versieringen;
- Innovatieve materialen bij nieuwbouw;
- Naamsaanduiding is mee ontworpen in de gevel.



5.2.9 Kantoor- en bedrijvenpark

Beschrijving

Ligging

Deze gebieden bevinden zich meestal aan en in de buurt van een hoofdontsluitingsweg, zoals de Henriette Roland Holstlaan of de 'stadsring'. De kantoren en bedrijven zijn gelegen aan deze wegen of bevinden zich op het bedrijvenpark, dat daarachter ligt. De gebieden zijn pragmatisch verkaveld. De gebouwen op zichtlocaties zijn meestal ontsloten vanaf de 'achterzijde'.

Historie

De meeste kantoor- en bedrijvenparken zijn ontwikkeld vanaf de jaren '70. Elke 5-10 jaar werd weer een gebied voor bedrijfsontwikkeling ingericht. De kavels worden individueel ingevuld. Er gold nooit een beeldkwaliteitsplan waardoor de diversiteit aan architectuur, materiaal- en kleurgebruik groot is.

Gebouwen

Het zijn over het algemeen vrijstaande complexen van 2-4 lagen. De oudste bedrijfsgebouwen bestaan ook wel uit een laag met sobere materialen en is alleen de entree verbijzonderd. Gebouwen die vanaf de jaren '90 werden gebouwd hebben een kwalitatief hoogwaardiger uitstraling met vaak veel glas. De omgevingsinrichting is representatief met groen en parkeren.

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

Waar de gebieden aan een hoofdontsluitingsweg liggen, ontstaan er zichtlocaties. Hier presenteren de gebouwen zich aan de stad. Vooral deze zones zijn van belang voor de stad om kwaliteit, innovatie en ambitie uit te stralen.



Dit komt tot uiting in de architectuur en inrichting van de kantoor kavels. Aan de invalswegen is het welstandsbeleid gericht op behoud en versterking van de huidige kwaliteit van het gebied.

Welstandsregiem

Overal geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- Eenvoudige verkaveling met middelgrote kavels;
- Op zichtlocaties is de bebouwing georiënteerd op de invalsweg, al kan de entree zich aan de andere zijde bevinden;
- Gebouwen staan haaks of evenwijdig aan de straat;

Bebouwing

- Eigentijdse bebouwing;
- Bedrijfspanden bestaan uit meer bouwlagen;
- De architectuur is hoogwaardig, individueel en gevarieerd;
- De buitenruimte is in samenhang met het gebouw ontworpen;

Materiaal en detaillering

- Hoogwaardig materiaalgebruik (duurzaam);
- Geen overdaad aan materiaal- en kleurgebruik;
- Bij de schaal passende detaillering, weinig versieringen.



5.2.10 Industrie- en bedrijventerreinen

Beschrijving

Ligging

De vaak grootschalige terreinen liggen in de buurt van invalswegen en kanalen. Alleen wanneer de bedrijven georiënteerd zijn op invalswegen vallen ze onder welstandstoezicht.

Historie

Deze vooral grootschalige gebieden dateren overwegend van na 1950. Ze zijn rationeel verkaveld. Langs het Overijssels kanaal en het Twentekanaal liggen enkele 'natte' locaties.

Gebouwen

De échte industrieterreinen, zoals Dollegoor zijn functioneel en bedoeld voor productie, opslag, overslag en recycling. De gebouwen en installaties zijn groots en robuust.

De bedrijventerreinen zijn meer gericht op de innovatieve maakindustrie. Ook zie je steeds meer logistieke bedrijvigheid. Op enkele uitschieters na zoals Urenco en het NAVO-complex, staan op deze

terreinen kleine tot middelgrote bedrijven.

Het type bedrijvigheid per terrein is divers, waardoor de bebouwing weinig samenhang vertoont. Het zijn eenvoudige productiehallen met een klein kantoor en/of showroom. De laatste decennia zie je dat de architectonische allure meer gaat spelen, en wordt door bedrijven meer geïnvesteerd in representativiteit. Langs belangrijke doorgaande wegen speelt het zich kunnen 'etalen' een belangrijke rol.

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

De industriegebieden worden vaak laag gewaardeerd door hun grote schaal en daardoor moeizame relatie met de omgeving en de geringe samenhang tussen de gebouwen. Op zichtlocaties en in het zicht van woonwijken is een verzorgde indruk gewenst, omdat de terreinen hier voor een breder publiek zichtbaar zijn. Voor bedrijven van de innovatieve maakindustrie en logistiek bepaalt de architectuur steeds meer de identiteit van het bedrijventerrein. Het welstandbeleid is gericht op behoud van de basiskwaliteit van deze gebieden.



Welstandsregiem

Overall geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Stedenbouwkundig

- De verkaveling is functioneel met weinig samenhang door o.a. kavels van verschillende groottes;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- De gebouwen staan haaks of evenwijdig aan de straat.

Bebouwing

- Eenvoudige hoofdvormen, individueel en monotoon;
- Overwegend platte daken;
- Kantoor en/of showroom zijn een verbijzondering van het totaal;

- Gevels aan de straat hebben een functionele, maar verzorgde uitstraling (forms follows function);
- Gericht op hoofdontsluitingswegen (zichtlocaties) hebben de gebouwen een meer publieke en representatieve uitstraling (geen blinde gevels).

Materiaal en detaillering

- Bij de schaal passende detaillering, weinig versieringen;
- Geen overdaad aan materiaalgebruik en kleurgebruik;
- Gevels in plaatmateriaal, glas en metselwerk;
- 'Oude' bedrijven zijn in baksteen uitgevoerd. Dat weerspiegelt de tijdgeest.



5.2.1 | Veenontginningslandschap

Beschrijving

Het veenontginningslandschap was oorspronkelijk een laag en nat landschapstype, waar mede door de slechte afwatering vanaf de Middeleeuwen gedurende honderden jaren een veenpakket was gevormd. Ten behoeve van de turfwinning is het hoogveen in recentere tijden ontgonnen. Dit heeft allereerst geresulteerd in het zogenaamde slagenlandschap met lange smalle percelen met sloten ertussen. Met de opkomst van de mechanisatie en de ruilverkavelingen in de jaren '70 is het huidige grootschalige en open cultuurlandschap ontstaan. Het verkavelde landschap kent een orthogonale ordening in zuidwest/noordoost richting. De structuurdragers zijn de lange rechte wegen met laanbeplanting en de rechte vaarten.

Langs de ontginningsassen staan de boerderijen uit de jaren '60-'70 met hun rechthoekige erven, en strakke ordening van bebouwing en groen. De woonbebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en is georiënteerd op de weg. De nokrichtingen volgt de richting van de slagen verkaveling (langs- en dwarskappen). Schuren en stallen volgen het rechthoekige patroon. De boerderijerven zijn beplant met houtsingels. (zie ook de beschrijving van landelijk gebied in paragraaf 4.1.3)

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

De structuurdragers van rechte lanen, sloten en weteringen in een open landschap zijn de stille getuigen van de veenontginning; ze zijn beeldbepalend en dienen herkenbaar te blijven. Bebouwing op omsloten erven aan de ontsluitingswegen versterken dit beeld. Het welstandsbeleid staat voor nieuwbouw op de erven een grote vrijheid in architectuur toe, mits de strakke ordening van gebouwen en de 'groene kamers' wordt gerespecteerd.



Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht;
- Karakteristieke erven (cultuurhistorische waardenkaart).

Voor 't overige geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Landschappelijk/stedenbouwkundig

- Orthogonale ordening, die richting van de oorspronkelijke verkaveling volgt;
- Open landschap met beplante rechthoekige erven ('groene kamers');
- Op de erven staat woonhuis naar de weg georiënteerd met langs- of dwarskap.

Bebouwing

- Boerderijen en woonhuizen hebben een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm;
- Schuren en stallen hebben rechthoekige vorm;
- Weinig kleinere bijgebouwen;
- Erfafscheidingen zijn aangeplant met gebiedseigen landschapselementen (hagen, houtwal, houtsingel).

Materiaal en detaillering

- Kleuren contrasteren niet met hun omgeving;
- Gebruik van overwegend baksteen, hout en plaatmateriaal en pannendaken.



5.2.12 Oude cultuurlandschap

Beschrijving

Het oude cultuurlandschap beslaat een groot deel van het buitengebied van Almelo, inclusief de groene longen. Het oude cultuurlandschap omvat vanzelfsprekend agrarische bedrijven met de weides en akkers, maar ook lanen, houtwallen, bos- en natuurgebieden, beken en kanalen.

Het oude cultuurlandschap is ontstaan in een landschap van grotere en kleinere dekzandruggen met daartussen diverse beekdalen. Het oude cultuurlandschap werd gekenmerkt door de gemengde boerenbedrijven met een combinatie van akkerbouw en veeteelt. De akkers waren klein en lagen op de hoger gelegen dekzandruggen, het grasland lag langs de beekjes tussen de ruggen. Het boerenerv lag op de flanken van de rug tussen akkers en weides. Omdat de grond vaak arm was, brachten de boeren mest en heideplaggen als bemesting op het land. Honderden jaren bemesting zorgden ervoor dat de akkers steeds hoger werden met een vrij steile rand. Deze hoge akkers noemen we essen of enken. Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden ze omgeven met houtwallen en houtsingels. Grote delen van het gebied bleven tot in de negentiende

eeuw in gebruik als heide of gemeenschappelijke weiland. Toen de gemeenschappelijke markegronden werden verdeeld en ontgonnen ontstonden ook daar boerderijen.

De wegen volgden de hogere delen in het landschap en hadden hierdoor vaak een bochtig verloop. De bebouwing in het oude cultuurlandschap bestaat uit de karakteristieke Twentse boerderijen (situering vanuit de Middeleeuwen bepaald), de boerderijen van na de Markeverdelingen (1860-1940), de moderne grootschalige agrarische boerderijen, burgerwoningen en 'omgevormde boerenerven'. Boerderijen met erfbeplanting (siertuin omgeven door hagen, boomgaard, kavelgrensbeplanting en grote (monumentale) bomen) vormen een landschappelijk ensemble. De erven hadden vaak geen strakke begrenzing.

Vanaf 1960 komt 'buiten wonen' steeds meer in trek en werden boerderijen verbouwd tot woning en werden ook nieuwe landelijke woningen gebouwd. Recent komen daar de rood-voor-rood regelingen bij.

Enkele grote structuren doorsnijden het landschap, zoals snelwegen, spoorlijnen, het kanaal-Almelo Nordhorn. Het kanaal is in de loop der tijd min of meer geïntegreerd in het landschap.



De overige structuren zorgen nog steeds voor versnippering. Een recente nieuwe structuur in het oude cultuurlandschap is de Doorbraak, een beekstelsel van 13 km ten zuiden van Almelo. Dit natuurgebied vormt een ecologische verbindingzone tussen Twente en Salland.

Een bijzonder gebied vormen de gronden met boerderijen, die horen bij het grafelijk gebied van Almelo ten zuidoosten en ten westen van de stad. Hier treffen we de karakteristieke historische Twentse boerderijen, waaronder de pachtboerderijen van Huize Almelo met de roodgele luiken en gevelsteen met gravenkroon. De Bolkshoek is nog een mooi voorbeeld van kleinschalige landschap van dekzandruggen en bekenlandschap met verspreide middeleeuwse boerderijen, die samen een buurtschap vormden. Dit gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. **(zie ook de beschrijving van landelijk gebied in paragraaf 4.1.3)**

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuze

Algemeen geldend voor het buitengebied is dat de waarde van het landschap even belangrijk is als die van de bebouwing. Het oude cultuurlandschap heeft overwegend een kleinschalig, afwisselend en landelijk

karakter, dat door de bewoners en recreant zeer wordt gewaardeerd. De karakteristieke Twentse boerderijen en erven (grote kappen, losse situering) met hun erfbeplanting zijn nog in ruime mate aanwezig en dragen bij aan de identiteit van het buitengebied. Nieuwe woningen voegen zich meestal goed in het landschap, omdat vaak nog de oude ontginningsplaatsen worden gebruikt.

Het welstandbeleid is gericht op behoud en continuering en waar mogelijk versterking van het unieke kleinschalige en landelijke karakter van het oude cultuurlandschap, waar de grote kappen met lage gootlijn beeldbepalend zijn. Gewaakt moet worden voor storende schaalvergroting door de bouw van grote stallen door veranderende agrarische bedrijfsvoering. Door een zorgvuldige plaatsing op het erf, waarbij het karakteristieke waardevolle pand goed zichtbaar blijft en het planten van erfbeplanting kunnen stallen worden ingepast. Bij bedrijfsgebouwen met asymmetrische kappen is het aan te bevelen om de hoogste bouwlaag op het erf oriënteren, en de lage goot aan de buitenzijde.



Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht (o.a. Bolkshoek);
- Karakteristieke erven (cultuurhistorische waardenkaart).

Voor de overige gebieden geldt welstandsregiem REGULIER.

Kenmerken op basis van waardering

Landschappelijk/stedenbouwkundig

- Overwegend agrarisch landschap met verspreide agrarische bebouwing en agrarisch gerelateerde bedrijven, bestaande uit een ensemble van losse bouwvolumes met erfbeplanting;
- Beeldbepalend zijn de grote kappen en lage gootlijn;
- Overwegend kronkelige/bochtige wegenstructuur;
- Burgerwoningen en boerenerven op ruime kavels, ingebed in het landschap door ligging, kapvorm (zadeldak) en erfbeplanting.



Bebouwing

- De boerderijen en schuren hebben eenvoudige hoofdvormen en overwegend grote kappen met een lage gootlijn;
- De schuren en stallen zijn verschillend van maat;
- Bestaande burgerwoningen uit jaren '30 en jaren '40 bebouwing, twee lagen met kap (zadeldak) en passende bijgebouwen (ondergeschikt);
- Erfafscheidingen zijn aangeplant met gebiedseigen landschapselementen (hagen, houtwal, houtsingel).

Materiaal en detaillering

- Overwegend rode baksteen en hout;
- Pannendaken (rood/zwart) op de woningen en soms (gedeeltelijk) rieten kappen;
- Plaatmateriaal voor de daken van schuren;
- Kleuren contrasteren niet met hun omgeving.



5.2.13 Landgoederen en buitenplaatsen

Beschrijving

In Twente zijn er 3 soorten landgoederen/ buitenplaatsen te onderscheiden, namelijk

1. de adellijke landgoederen van voor 1900;
2. de landgoederen/buitenplaatsen van de textielfabrikanten;
3. de nieuwe landgoederen.

1. Het bekendste adellijke landgoed is Huize Almelo, het 'kasteel' van de "Heerlijkheid Almelo" leunt tegen de binnenstad aan en maakt Almelo uniek. Het huis met tuin en grachten is privéterrein, maar het landgoed erachter, dat uit lanen, bosgebied en weilanden bestaat, is vrij toegankelijk en een belangrijk uitloopgebied voor de stad.
2. Textielfabrikanten bouwden hun buitenplaatsen om de stad te ontvluchten. Een mooi voorbeeld is landgoed Bellinckhof, gelegen in de westelijke groene long van Almelo.
3. Nieuwe landgoederen ontstaan mondjesmaat in het landelijke gebied van Almelo. Zij hebben invloed op de (ontwikkeling van) ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Natuurontwikkeling is vaak een belangrijke component. Een nieuw landgoed is meestal minstens 5 hectare groot en voor een gedeelte openbaar toegankelijk. Het hoofdgebouw is een gebouw van 'allure' en uniek. De functie van het hoofdgebouw is meestal een woonfunctie, al dan niet met meerdere wooneenheden. Er kan ook sprake zijn van enkele vrijstaande villa's.

Kenmerkend voor de landgoederen is dat bebouwing, tuin en landschap als een harmonisch geheel is ontworpen. Zichtlijnen spelen daarbij een belangrijke rol. De situering van de gebouwen vormt een ruimtelijke samenhang met het landschapsontwerp.

De landschappelijke opzet bestaat o.a. uit bos, houtwallen, lanen, weides en water. De architectuur van de gebouwen heeft een onderlinge samenhang. (zie ook de beschrijving van landelijk gebied in paragraaf 4.1.3)

Waardebepaling, ambitie en beleidskeuzes

De (historische) landgoederen en buitenplaatsen zijn uniek en beeldbepalend voor de stadsranden en de groene longen van Almelo. De meeste landgoederen en buitenplaatsen hebben een monumentenstatus of zijn beschermd stadsgezicht. Het welstandsbeleid is gericht op het in stand houden of versterken van de eenheid tussen gebouwen onderling en tussen gebouwen en de landschappelijke structuur (open-dicht, zichtlijnen, wandelroutes). Bij restauratie wordt erop gelet, dat de eigenheid van het gebouw en de aanwezige bouwstijlen worden bewaard. Bij nieuwbouw op het bestaande landgoed staat het afstemmen op schaal en maat, op de landschappelijke structuur en op de architectuur van het landgoed voorop.

Bij de oprichting van nieuwe landgoederen gaat het om de opzet van het landgoed zelf, de landschappelijke inpassing in zijn omgeving, en de architectuur van de gebouwen.

Kernwaarden zijn:

- Het (woon)gebouw is in samenhang met het landschap ontworpen;
- Architectuur met allure en uniciteit met aandacht voor innovatie en duurzaamheid;
- Bij meerdere wooneenheden wordt gesteld, dat deze villa's een onderlinge samenhang hebben, die de allure van het landgoed versterkt;
- Bijdrage leveren aan landschaps- en natuurontwikkeling en beleving van het landschap, waarbij de geschiedenis en geomorfologie van het landschap als inspiratiebron dient.



Welstandsregiem

Welstandsregiem BIJZONDER geldt voor:

- Alle monumenten en beschermd stadsgezicht.

Welstandsregiem REGULIER voor de overige bestaande landgoederen.

Voor de oprichting van nieuwe landgoederen is nog geen referentiekader aanwezig, waar het landschapsonwerp en de architectuur aan moet voldoen/op kan worden afgestemd. Het is mogelijk om hiervoor een passend beeldkwaliteitsplan op te zetten. Wordt hier niet voor gekozen bij de betreffende ontwikkeling, dan zal het nieuwe landgoed worden getoetst aan de 'algemene criteria'.

Kenmerken op basis van waardering

Landschappelijk/stedenbouwkundig

- Het groene karakter overheerst. Er staan veel bomen en landschappelijk groen;
- Het hoofdgebouw (of gebouwen) heeft een centrale plaats in het landschapsonwerp;
- Tuin, park en bebouwing vormen alzijdig een eenheid;
- De randen van het landgoed zijn met aandacht en passend in haar directe omgeving ontworpen.

Bebouwing

- De bebouwing heeft een eigen hoogwaardige architectuur, die per definitie niet refereert aan 'landelijkheid', maar eerder aan grandeur en uniciteit;
- Het hoofdgebouw is alzijdig van goede architectuur;
- Hoofd- en bijgebouwen vormen een ensemble, waarbij het hoofdgebouw het belangrijkste gebouw is;
- De erfafscheidingen van landgoederen zijn meestal bijzonder vormgegeven en van hoge kwaliteit.

Materiaal en detaillering

- De materialen en kleurkeuze zijn voor alle gebouwen op het landgoed en/of complex in harmonie en doen recht aan het historische karakter;
- Hoogwaardige en duurzame materialen, zoals baksteen, natuursteen, staal en hout;
- De detaillering is zorgvuldig.





INGELIJK VRIJLIEK
CHROK
TÖMA



TEAM REA

PLUS
geeft meer

- ...meer vers
- ...meer voordeel
- ...meer aandacht
- ...meer duurzaam

BEDANKT & TOT ZIENS





6.

Reclamebeleid

6.1 - Opzet reclamebeleid

Wat is reclame ?

Reclame is een aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst om de aandacht van de consument te trekken. Reclame is daarom niet toegestaan bij een woning met uitzondering van reclame voor beroepen of bedrijven aan huis. Ook buitenreclame (losse borden en billboards), die in het openbaar gebied verschijnen, zijn reclame-uitingen.

Voor de ondernemer heeft reclame een belangrijk functie; hij wil een groot publiek bereiken.

Ondernemers erkennen steeds meer het belang van een aangename verblijfskwaliteit, en dat reclame niet als te storend mag worden ervaren.

Doel welstandsbeleid reclame

Over het algemeen geldt dat de gemeente Almelo streeft om reclame-uitingen in het stadsbeeld niet te laten overheersen. Met het oog op reclame vervuiling die kan ontstaan bij het opeenstapelen van reclame-uitingen, die elkaar overschreeuwen, is terughoudendheid het algemene motto.

Er zijn veel toepassingen van reclame-uitingen en per gebied in de stad gelden andere regels voor reclamebeleid.

Soorten reclame-uitingen

Welstandstoezicht is van toepassing op reclame-uitingen in de welstandsplichtige gebieden en waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Dat zijn onder andere de volgende reclame-uitingen:

Aan de gevel:

- Reclameborden, zowel vlak op de gevel als haaks op de gevel (uithangborden en banieren);
- Losse letters;
- Lichtreclame;
- Spanframes;
- Dakreclames, dwz aangebracht in goten of op daken, die buiten het bouwsilhouet vallen;
- LCD/LED schermen of gelijkwaardige uitingen;
- Plakfolies op ramen (etalages).



Vrijstaand op privé-gronden:

- Reclameborden en -zuilen/vlakke borden/twosides;
- Hoge reclamemasten met billboard;
- Spanframes;
- Vlaggenmasten.

Buitenreclame in de openbare ruimte:

- Reclame aan lichtmasten;
- Reclame op rotondes;
- Vlaggenmasten voor reclamedoeleinden;
- Billboards vast in de grond.

In de openbare ruimte zijn individuele reclame-uitingen op straat maar heel beperkt mogelijk. Te denken valt aan vlaggenmasten en gezamenlijke reclamezuilen bij grootschalige complexen.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om in de openbare ruimte gebruik te maken van de afspraken met marktpartijen, die reclames plaatsen aan lantaarnpalen, abri's of in de vorm van vaste billboards of MUPI's (Mobilier Urbain à Publicité Illuminée).

De plekken worden in samenspraak met de gemeente bepaald. De richtlijn is dat de onderlinge afstand in de binnenstad minstens 50 meter bedraagt.

Makelaarsborden:

- Alleen toegestaan als ze betrekking hebben op verkoop, verhuur voor zolang zij feitelijk betekenis hebben;
- De afmetingen in de binnenstad niet meer dan 1m2 bedragen (max een A0 formaat);
- De afmetingen op bedrijfspanden langs invalswegen niet meer dan 3m2 bedragen;
- De aankondigingen dienen onverlicht te zijn;
- De borden zijn niet toegestaan op de openbare grond.

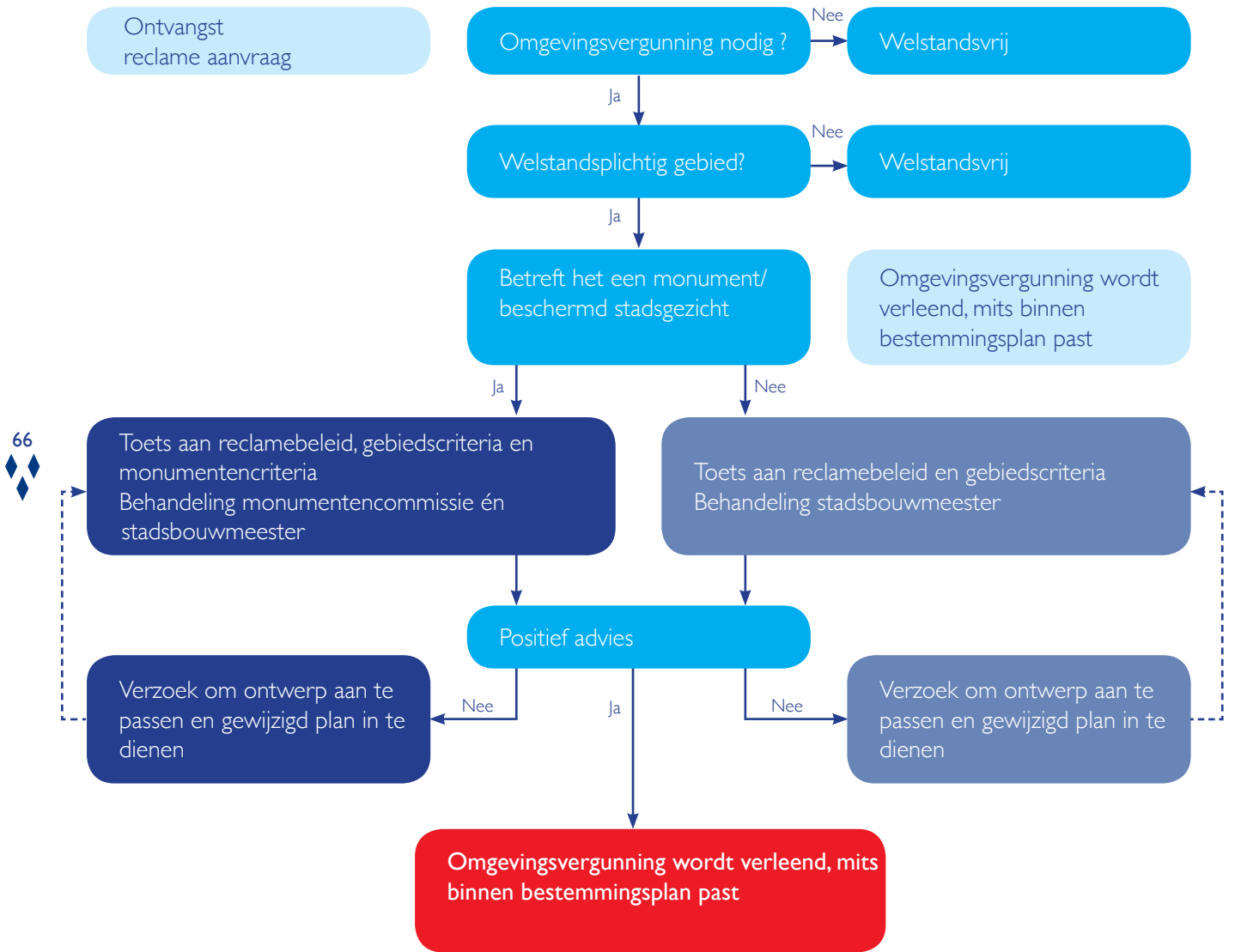
Bouwborden en andere tijdelijke reclame zijn omgevingsvergunningvrij en behoeven geen welstandstoets.



Schema voor toepassingsmogelijkheden reclame

	Binnenstad winkelkern en commercieel	Binnenstad woongebied	Invalswegen zichtlocaties	Invalswegen woon- boulevard	Invalswegen woongebied	Monumenten Beschermd stadsgezicht	Buiten-gebied
RECLAME AAN DE GEVEL							
Losse letters, al dan niet zwevend	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Verlichte doosletters	ja	nee	ja	ja	nee	ja	nee
Reclamebord vlak op de gevel, onverlicht	nee	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Uithangbord haaks op gevel Banieren	ja	nee	ja	ja	nee	ja	ja
Dakreclame	nee	nee	ja	nee	nee	nee	nee
Spanframes aan gevel	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee
Lichtbakken, LCD of LED schermen en posters	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee
Plakfolies op etalageruiten	ja max. 50%	nee	ja max. 50%	ja max. 50%	nee	ja max. 25%	nee
Lichtcourant en geprojecteerde of bewegende reclames	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
VRIJSTAANDE RECLAME OP PRIVE GROND							
Vlaggenmasten	nee	ja	ja	ja	ja	nee	ja
Spanframes of zuilborden in privégrond	nee	nee	ja	ja	nee	ja	ja
Grootschalige reclamemasten	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee
Vitrines	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
Lichtcourant LED/LCD scherm op een zuil	nee	nee	nee	nee	nee	nee	nee
VRIJSTAANDE RECLAME IN DE OPENBARE RUIMTE							
Vaste billboards, vlakke borden/ MUPI	ja	nee	ja	ja	ja	nee	nee
Reclame-objecten en letters (geen borden) op rotondes	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Lichtcourant LED/LCD scherm op een zuil	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee
Grootschalige reclamemasten	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee
Vlaggenmasten	nee	nee	ja	ja	nee	nee	nee

Schema voor de behandeling van een reclame-aanvraag



Gebiedsindeling

Voor het welstandbeleid voor reclame hanteren we de algemene gebiedsindeling, namelijk binnenstad, invalswegen, buitengebied, monumenten en beschermd stadsgezicht.

Voor de commerciële gebieden in de binnenstad (winkels, horeca, kunst en cultuur, kantoren) met zijn overwegend authentieke karakter zijn de criteria, die gesteld worden aan reclame hoger dan op de zichtlocaties langs de invalswegen.

Voor de woonboulevard zijn enkele welstandscriteria toegevoegd, omdat dit een bijzondere stedenbouwkundige setting is.

In het buitengebied is reclame over het algemeen niet wenselijk en zal terughoudend gebruik worden voorgeschreven met gedempte kleuren.

Voor monumenten en in beschermd stadsgezicht geldt eveneens terughoudend gebruik van reclame-uitingen aan de gevel, en altijd met respect voor de architectuur. De aanvragen worden ook voorgelegd aan de monumentencommissie.

Betreft het de woongebieden in de binnenstad of langs de invalswegen, dan geldt, dat er alleen bij een beroep-aan-huis reclame-uitingen mogelijk zijn.

Welstandscriteria voor alle welstandsplichtige gebieden

Alvorens de criteria per gebied te beschrijven, gelden de volgende criteria voor alle reclame-uitingen op objecten:

- Reclame is een ondergeschikt element van het gebouw;
- Er is een sterke voorkeur om op gevels alleen losse letters te gebruiken;
- Reclame moet een directe relatie hebben met het gebruik van het pand (dus geen reclame voor een restaurant op een modezaak);
- Reclame aan de gevel is in relatie tot het pand ontworpen en gesitueerd; denk aan sfeer, compositie, detaillering, materiaal en kleur;
- Reclame dient altijd loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel te worden geplaatst;
- Reclame bij woningen is alleen toegestaan bij beroepen aan huis;
- Reclame mag geen lichthinder veroorzaken bij omwonenden;
- Geen reclame op een onbebouwd perceel;
- Het meer dan 50% dichtplakken of schilderen van etalageruiten is niet toegestaan.

Op alle reclames (ook op niet omgevingsvergunningplichtige) en op plakfolies is de excessenregeling van toepassing.

6.2 - Binnenstad

Aantal

- Per winkel, bedrijf, horecabedrijf zijn twee reclames toegestaan; één plat op de gevel en één haaks aan de gevel;
- Een reclame-uiting op een luifel of uitvalscherf/zonwering/rolluik telt ook mee als één reclame-uiting, behalve als de reclame kleiner is dan 0,30x0,40 meter of 0,12 m²;
- Bij panden breder dan 10 meter zijn per winkel, bedrijf, horecabedrijf maximaal drie reclames toegestaan;
- Bij een hoekpand met twee voorgevels zijn op beide zijden twee reclames toegestaan; één plat op de gevel en één haaks aan de gevel;
- LCD/Ledschermen lichtcourants zijn niet toegestaan;
- Reclame met mechanische bewegende delen is niet toegestaan.

Plaatsing van de reclame

- Reclames (zowel plat op de gevel als uithangborden) zijn toegestaan in de commerciële zones van het pand. Dat is meestal de gevel aan de straat tot aan de vensterbank van de 1ste verdieping. Een banier mag ook buiten de commerciële zones worden geplaatst, maar niet hoger dan de eerste verdieping;
- Reclame plat op de gevel heeft een duidelijke relatie met de entree van het pand, en is bij voorkeur boven de deur geplaatst;
- Reclame wordt aangebracht, daar waar het pand specifieke mogelijkheden voor reclame heeft en de gevelindeling respecteert of versterkt;
- Bij het plaatsen van reclame-uitingen blijven het individuele pand en de grens met de naastgelegen panden goed herkenbaar; ook als meerdere panden zijn samengevoegd tot één zaak;
- Tussen reclameborden haaks op de gevel is bij panden breder dan 10 meter een minimale afstand van 8 meter.

Maatvoering

- Plat aan de gevel (losse letters, borden, spanframes): De afmetingen voor reclame-uitingen met losse letters zijn maximaal de helft van de breedte van de gevel (met een maximum van 5 meter) en maximaal 0,60 meter hoog. Borden of spanframes hebben een maximum oppervlakte van 2 m²; Dikte van de reclame is maximaal 0,20 meter;
- Uithangborden, haaks op de gevel: De maximale maten voor uithangborden (bord of lichtbak)

zijn maximaal 0,4 m² en 0,2 meter dik. Voorkeur voor een vierkante verschijningsvorm. De uithangborden steken niet meer dan 0,75 meter uit, inclusief de bevestiging. Plaatsing niet lager dan 2,40 meter vanaf het straatniveau;

- Banieren: Eén banier per gevel, tenzij er al een andere reclame-uiting haaks op de gevels is, én wanneer het pand geen luifel heeft. Plaats, maat en uitvoering worden afgestemd op de architectuur en gevelopbouw van het pand. De banier mag worden aangebracht op de eerste verdieping. De maximale maten van een banier zijn 2 meter bij 0,6 meter.

De maat van elke reclame-uiting kan worden beperkt/aangepast, als de architectuur daarom vraagt.

Vormgeving

- Uitgangspunt moet zijn dat de reclame ondergeschikt is aan het gebouw en is afgestemd op sfeer, compositie, schaal, kleur en materiaalgebruik van het gebouw, en zo mogelijk wordt geïntegreerd in het gevelbeeld. Reclames mogen geen afbreuk doen aan oorspronkelijke ornamenten van het gebouw;
- Reclame aan de gevel: De naamsaanduiding bestaat uit losse letters of als muur-raamschildering, waarbij het pand goed tot zijn recht komt en beter zichtbaar blijft dan bij plaatsing van een bak of bord;

- Licht:
 - Verlichte of vanachter aangelichte reclame plat op de gevels is alleen toegestaan in de vorm van losse letters;
 - Uithangborden mogen alleen verlicht zijn, wanneer gedempte kleuren worden gebruikt; Verlichte uithangborden aan monumenten/ beschermd stadsgezicht zijn niet toegestaan;
 - Bewegende of knipperende lichtreclame zijn niet toegestaan;
 - LCD/LEdschermen en lichtcourants zijn niet toegestaan;
 - Geprojecteerde reclames op gevels of op straat zijn niet toegestaan;
 - Het inwendig afplakken van ramen (al dan niet in de vorm van reclame) mag niet meer dan 50 % van het raamoppervlakte bedragen.



6.3 - Invalswegen

Reclame aan de gevel

Aantal

- Per bedrijf zijn maximaal drie reclame-uitingen aan de gevel toegestaan;
- Meerdere bedrijven in één pand vragen maatwerk in overleg met welstand;
- Bij een hoekpand maximaal vier reclame-uitingen;
- Een reclame-uiting op een luifel of uitvalscherm/zonwering/rolluik telt ook mee als één reclame-uiting, behalve als de reclame kleiner is dan 0,30x 0,40 meter of 0,12 m².

Plaatsing

- De reclame is plat aan de gevel aangebracht of op het dak.

Maatvoering

- De reclame beslaat niet meer dan 10 % van het geveleppervlakte;
- De naamsaanduiding op de gevel of op het dak is maximaal 1,5 meter hoog en niet breder dan de helft van het pand met een maximale breedte van 5 meter;
- Reclame op het dak is direct op de dakrand geplaatst, en staat niet verhoogd/op poten;
- Reclame op gevels van gebouwen, waar meer ondernemingen zijn gevestigd, dienen qua

maatvoering en plaatsing op elkaar te worden afgestemd;

- Frames of LCD/Ledschermen zijn maximaal 10 m² en beslaan niet meer dan 10 % van het gevel oppervlak;
- De maat van elke reclame-uiting kan worden beperkt/aangepast, als de architectuur daarom vraagt.

Vormgeving

- Uitgangspunt moet zijn dat de reclame ondergeschikt is aan het gebouw en is afgestemd op sfeer, kleur, schaal en architectuur, en zo mogelijk wordt geïntegreerd;
- De naamsaanduiding bestaat uit losse letters of als muur-raamschildering, waarbij het pand goed tot zijn recht komt en beter zichtbaar blijft dan bij plaatsing van een bak of bord;
- Verlichte of vanachter aangelichte reclame plat op de gevels is alleen toegestaan in de vorm van losse letters;
- Geen bewegende of knipperende lichtreclame, geen lichtcouranten en geen reclame met mechanische bewegende delen;
- Spanframes en andere reclames met een industrieel karakter zijn toegestaan aan de gevel, niet op het dak, mits goed geïntegreerd in de gevelopbouw;
- LCD/LED-schermen zijn toegestaan (niet op het dak), mits goed geïntegreerd in de gevelopbouw.

Vrijstaande reclame-objecten

Aantal

Twee vrijstaande reclameborden/billboards/zuil per bedrijfsgebouw of één reclame-mast per bedrijfsgebouw;

Maximaal drie vlaggenmasten per bedrijf;

Geen LCD/LED schermen en lichtcouranten.

Plaatsing

- Reclameobjecten staan minimaal 2 meter uit de perceelgrens;
- De vlaggenmasten staan altijd gegroepeerd en bevinden zich tussen het gebouw en de toegangsweg;

Maatvoering

- De reclameborden/billboards/zuilen hebben een maximale hoogte van 3 meter;
- Reclamemasten hebben een maximale hoogte, die de bedrijfsbebouwing niet meer dan 1/3 van de bouwhoogte overstijgt met een maximum van 6 meter en een bord van max 6 m²/per zijde;
- De hoogte van vlaggenmasten is maximaal 6 meter.



Vormgeving

- Geen LED/LCD schermen;
- Geen mechanische bewegende delen;
- Hoogwaardige materiaal- en kleurkeuze;
- Compacte vormgeving.

Aanvullende eisen voor de woonboulevard

- Aan de Weezenbeeksingel; vlaggenmasten groeperen;
- Geen borden en zuilen aan de Weezenbeeksingel;
- Eén reclamemast als verzamelmast in de buurt van de toegangsweg. Maximale hoogte 7 meter.
- Etalageruiten niet meer dan 50% afplakken.

6.4 - In woonbuurten

Appartementen, instellingen en woningen komen zowel in binnenstad als langs de invalswegen voor. Bij woningen, woongebouwen en instellingen mogen commerciële uitingen het straatbeeld niet verstoren. In de woonomgeving is daarom alleen toegestaan:

- Reclame bij beroep-aan-huis;
- Naamsaanduiding van een woongebouw of instelling.

Aantal

- Reclame bij woningen is niet toegestaan, alleen bij beroep aan huis:
 - één naambord aan de gevel of in de tuin.
- Bij woongebouwen of instellingen:
 - één naamsaanduiding plat op de gevel;
 - één klein naambord/-zuil;
 - één vlaggenmast in de voortuin.

Plaatsing

- De reclame bij beroep aan huis dient in de eerste laag van de gevel te worden geplaatst in de buurt van de voordeur of in de tuin, minstens 0,5 meter uit de tuingrens;
- Bij appartementengebouwen en instellingen:
 - De naamsaanduiding van woongebouwen/instellingen heeft een duidelijke relatie met de entree van het pand, en is bij voorkeur boven de deur(en) geplaatst;
 - Naambord bij de voordeur;
 - Vrijstaand naambord of -zuil in de voortuin bij de entree, minstens 1 meter uit de perceelsgrens;
 - Vlaggenmast in voortuin bij entree, minstens 1 meter uit de perceelsgrens.

Maatvoering

- Reclame bij beroep aan huis heeft afmetingen met maximale oppervlakte van 0,25 m² (bijv. 0,40 bij 0,60 m);
- Naamsaanduidingen zijn niet breder dan de helft van het pand en niet hoger dan 0,50 meter;
- Naambord voortuin : oppervlakte bord is max 0,40 m². Totale hoogte inclusief staanders: maximaal 1,25 meter;
- De maat van elke reclame-uiting kan worden beperkt/aangepast, als de architectuur daarom vraagt.

Vormgeving

- Uitgangspunt moet zijn dat de reclame ondergeschikt is aan het gebouw en is afgestemd op sfeer, kleur, schaal en architectuur, en zo mogelijk wordt geïntegreerd;
- De naamsaanduiding bestaat uit losse letters of als muur-raamschildering, waarbij het pand goed tot zijn recht komt en beter zichtbaar blijft dan bij plaatsing van een bak of bord;
- Verlichte of vanachter aangelichte reclame plat op de gevels is alleen toegestaan in de vorm van losse letters;
- Geen bewegende of knipperende lichtreclame en geen reclame met mechanische bewegende delen;
- Spanframes en andere reclames met een industrieel karakter zijn niet toegestaan;
- Verlichte borden, Led/LCD schermen en lichtcouranten zijn niet toegestaan;
- Vrijstaande borden of zuilen hebben geen felle kleuren;
- Borden aan de gevel zijn zo plat mogelijk en bevinden zich in de buurt van de voordeur.

6.5 - Buitengebied

In het buitengebied geldt een zeer terughoudend reclamebeleid. Alleen voor het trekken van aandacht van de consument mogen bescheiden reclame-uitingen worden toegepast.

Aantal

- Per boerderij, bedrijf, horeca zijn twee reclames toegestaan aan de gevel en twee vrijstaande reclame-uitingen; namelijk:
- één naamsaanduiding plat op de gevel;
 - één haaks op de gevel;
 - één vrijstaande klein naambord/-zuil /spanframe;
 - één vlaggenmast.

Bij een hoekpand (met twee voorzijden) is een extra reclame aan de gevel toegestaan.

Reclame op terrasschotten, uitvalschermen of parasols is vrij, mits niet groter, dan 0,30 x 0,40 meter.

Plaatsing

- Reclames (zowel plat op de gevel als uithangborden) in de gevel aan de straat tot aan de vensterbank van de 1ste verdieping. Een banier mag ook buiten de commerciële zones worden geplaatst, maar niet hoger dan de eerste verdieping;
- Reclame plat op de gevel heeft een duidelijke relatie met de entree van het pand, en is bij voorkeur boven de deur geplaatst;
- Reclame wordt aangebracht, daar waar het pand specifieke mogelijkheden voor reclame heeft en de gevelindeling respecteert of versterkt;
- Een vlaggenmast is altijd minstens 1 meter uit de perceelgrens met de straat geplaatst en staat in de buurt van de entree/inrit. Het zelfde geldt voor vrijstaande naambord/zuil/spanframe.

Maatvoering

- Plat aan de gevel (losse letters, borden, spanframes)
- De maten voor reclame-uitingen met losse letters zijn maximaal de één derde van de breedte van de gevel (met een maximum van 3 meter) en maximaal 0,70 meter hoog.
- Borden of spanframes hebben een maximum oppervlakte van 2 m²;
- Dikte van de reclame is maximaal 0,20 meter;
- Uithangborden: De maximale maten voor uithangborden (bord of lichtbak) zijn maximaal 0,4 m² en 0,2 meter dik. Voorkeur voor een vierkante verschijningsvorm. De uithangborden steken niet meer dan 0,75 meter uit, inclusief de bevestiging. Plaatsing niet lager dan 2,20 meter vanaf de straatniveau;
- Banieren: Plaats, maat en uitvoering worden afgestemd op de architectuur en gevelopbouw van het pand; De banier mag worden aangebracht op de eerste verdieping. De maximale maten van een banier zijn 2 meter bij 0,6 meter;
- Vlaggen: Vlaggenmasten zijn niet hoger dan het gebouw met maximum van 5 meter;
- Vrijstaande reclame: in de buurt van de inrit, maximale hoogte 1,20 meter, max. 2 m²;
- De maat van elke reclame-uiting kan worden beperkt/aangepast, als de architectuur daarom vraagt;
- Reclame op terrasschotten, uitvalschermen of parasols : maximaal 0,30 x 0,40 meter.

Vormgeving

- Reclame moet worden afgestemd op sfeer en architectuur van het pand. Als in de architectuur al specifieke reclame-velden voor handen zijn, dan zijn dat de aangewezen plekken;
- Geen storend kleur- en materiaalgebruik. Geen felle kleuren, rekening houden met de landelijke omgeving. Standaardreclame en reclames in huisstijl van het bedrijf kunnen daarom niet zonder meer worden toegestaan. Ook gebruik van spanframes zijn niet altijd passend;
- Sterke voorkeur voor het gebruik van losse onverlichte letters mogelijk;
- Reclame uitingen op een luifel zijn alleen toegestaan, wanneer de luifel deel uitmaakt van de oorspronkelijke architectuur van het pand;
- Verlichte uithangborden, Led/LCD schermen en lichtcouranten zijn niet toegestaan;
- Het afplakken van ramen is niet toegestaan.

6.6 - Monumenten en beschermd stadsgezicht

Reclame –uitingen bij monumenten en beschermd stadsgezicht zal behalve door de stadsbouwmeester ook aan de monumentencommissie van het Oversticht worden voorgelegd om advies. Voor monumenten worden de volgende aanvullende criteria gesteld, bovenop hierboven genoemde gebiedscriteria.

- Reclame moet worden afgestemd op sfeer en architectuur van het pand. Geen storend kleur- en materiaalgebruik;
- Maat en positie afstemmen op de historische architectuur. Als in de historische architectuur al specifieke reclame-velden voor handen zijn, dan zijn dat de aangewezen plekken;
- Bij monumenten zijn alleen losse (verlichte) letters mogelijk, al dan niet aangelicht;
- Standaardreclame en reclames in huisstijl van het bedrijf kunnen daarom niet zonder meer worden toegestaan;
- Reclameuitingen op een luifel zijn alleen toegestaan, wanneer de luifel deel uitmaakt van de oorspronkelijke architectuur van het pand;
- Verlichte uithangborden, Led/LCD schermen, lichtcouranten zijn niet toegestaan;
- Het afplakken van ramen bij monumenten is toegestaan tot een maximum van 25%;
- Vrijstaande reclameobjecten moeten worden afgestemd op sfeer en architectuur van een pand en mogen de waardigheid van het monument niet aantasten;
- Vlaggenmasten zijn niet toegestaan.



Grolsch





7.

Terrassenbeleid

7.1 - Beleidsregels horeca terrassen

Bouwwerken op horecaterrassen, zoals vaste terrasschotten, vaste parasols en uitvalschermen zijn omgevingsvergunningplichtig. Zij moeten voldoen aan de gemeentelijke beleidsregels en aan redelijke eisen van welstand.

Worden de bouwwerken geplaatst in of bij een monument, dan dient het ook te worden voorgelegd aan de monumentencommissie of Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Onderstaande beleidsregels (vastgesteld op 24 maart 2015) geven aan waar de bouwwerken op horecaterrassen in de openbare ruimte aan moeten voldoen:

1. De vergunningplichtige bouwwerken op een gevelterras dienen afgestemd te zijn op de stedenbouwkundige situatie, het straatprofiel ter plaatse en het aanwezige (bestrate) voorgebied;
2. Omgevingsvergunningplichtige eilandterrassen zijn niet toegestaan;
3. Een omgevingsvergunningplichtig gevelterras is niet breder dan de breedte van het horecapand waar het bij hoort. Bij een hoekpand mag het terras de gehele hoek omvatten;
4. Een terras moet aan de voorzijde open zijn, een terras mag dicht zijn van 1 september tot uiterlijk 1 mei, mits voorzien van makkelijk demontabele zij- en/of voorwanden;
5. De maximale hoogte van een overkapping wordt bepaald door het begin van de gevelopening van de 1e verdieping van het achterliggende pand of,

indien er geen 1e verdieping aanwezig is, door de dakgoot van de begane grond;

6. De maximale hoogte van parasols is 3,5 meter;
7. Een terras heeft een maximale diepte van 4 meter, tenzij op de bij de beleidsregels behorende kaarten "Maatvoering bouwwerken terrassen Kerkstraat", "Maatvoering bouwwerken terrassen Koornmarkt" of "Maatvoering bouwwerken terrassen Prinses Catharina Amaliaplein" een andere maat is aangegeven en mits de omstandigheden ter plekke, zoals evenementen en bomen dit toelaten. Parasols mogen niet over de terrasgrens heen hangen;;
8. Gebruik van vlonders op verharding is niet toegestaan;
9. Terrassen die al aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregels mogen gedurende twee jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregels blijven bestaan (24 maart 2017.) Na deze periode moeten de terrassen voldoen aan de hierboven genoemde beleidsregels.

7.2 - Welstandscriteria horecaterrassen

Mits de vergunningaanvraag voldoet aan bovenstaande beleidsregels, wordt deze voorgelegd aan de stadsbouwmeester ter toetsing aan de volgende criteria:

Algemene criteria voor de 'bouwwerken geen gebouw zijnde' op terrassen:



- De kleurstelling, het materiaalgebruik en de detaillering dienen in harmonie te zijn met de architectuur van het horecapand en met de directe omgeving;
- Naamsaanduiding (naam, beeldmerk of logo van horecagelegenheid) mag alleen in bescheiden formaat van maximaal 30 x 40 cm op terrasschot, uitvalsscherm en/of parasol worden afgebeeld. De naamsaanduiding mag ook op de volant worden geplaatst, hier geldt geen afmetingseis;
- Reclamelogo's zijn op terrasschotten en volants toegestaan. Op terrasschotten mag het reclamelogo een afmeting van maximaal 30 cm bij 40 cm hebben, voor volants gelden geen maximale afmetingen.

Zonneschermen, zoals markiezen en uitvalschermen

- Zijflappen tot de grond aan de schermen zijn niet toegestaan.

Terrasschotten

- Uitgangspunt is dat terrasschotten dienen ter beschutting;
- In de zomerperiode (1 mei tot 1 september) zijn alleen terrasschotten haaks op de gevel toegestaan;
- De schotten zijn transparant, met eventueel een dicht onderstuk;
- Maximale hoogte van de schotten is 2 meter.

Parasols en horizontaal afgespannen zonwering

- De hoogte mag maximaal 3.50 m bedragen;
- Zijflappen tot aan de grond zijn niet toegestaan.



Overkappingen

- Een kwalitatief hoogwaardige uitstraling wordt beoogd;
- De maximale hoogte van een overkapping wordt bepaald door het begin van de gevelopening van de eerste verdieping van het achterliggende pand of, indien er geen 1e verdieping aanwezig is, door de dakgoot van de begane grond;
- De zomerperiode loopt voor terrassen van 1 mei tot uiterlijk 1 september.

7.3 - Horecaterrassen bij monumenten

Verschillende horecagelegenheden zijn gevestigd in een gemeentelijk, dan wel een rijksmonument. De bouwwerken op een horecaterras in, aan of direct grenzend aan een monument dienen ook te worden voorgelegd aan de monumentencommissie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De commissie, respectievelijk de Rijksdienst brengt een advies uit aan het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de voorgenomen werkzaamheden. Het advies is zwaarwegend en er zal alleen in uitzonderlijke gevallen van af mogen worden geweken.

Voor de beoordeling van monumentenvergunningen kunnen wij als gemeente geen beleid vaststellen. De monumentencommissie maakt hierin haar eigen afweging.





Talamini





8.

Excessenregeling

8.1 - Inleiding

Om te voorkomen dat in de gemeente extreme afbreuk aan de ruimtelijk kwaliteit van een gebied ontstaat wat ook voor een niet deskundige evident is, kan het college Burgemeester en wethouders hier tegen op treden.

8.2 - Excessen bouwwerken

De Woningwet biedt het college van B&W de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Dit geldt voor alle gebouwen, bouwwerken en bouwactiviteiten ongeacht of ze wel of niet in een welstandsvrij gebied gelegen zijn en of er al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is.

Er is sprake van een excès wanneer een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze -dus ook voor niet-deskundigen - in ernstige mate in strijd is met "redelijke eisen van welstand". Het gaat in gevallen van een excès altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving.

Van ernstige ontsiering kan sprake zijn indien:

- Een bouwwerk of een gedeelte daarvan ernstig vervallen is door bijvoorbeeld achterstallig onderhoud;
- Een bouwwerk of gebouw gedeeltelijk is afgebrand;
- Een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het aanwenden van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- Bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
- Er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt, waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of een groot contrast vormen met kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- Een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving, bijvoorbeeld bij dichtgetimmerde panden.

8.3 - Excessen reclame-uitingen

Ook voor reclame-uitingen is de excessenregeling van toepassing.

Van een excès is sprake bij:

- Een duidelijke overdaad aan reclame-uitingen;
- Een ernstige aantasting van de architectonische kenmerken van een bouwwerk of zijn omgeving door de grootte, positionering van de reclame-uiting;
- Gebruik van kwalitatief zeer laagwaardige of armoedige materialen, op zichzelf of ten opzichte van de architectuur van het pand of de omgeving;
- Gebruik van zeer felle of sterk contrasterende kleuren, die de architectuur van het bouwwerk of zijn omgeving in ernstige mate aantasten;
- Ernstige verwaarlozing of beschadiging van de reclame-uitingen.

Indien door de gemeente besloten wordt tot aanschrijving zal de stadsbouwmeester worden gevraagd om het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op uiterlijk en plaatsing.








Begrippenlijst en bijlagen

Aanbouw	Grondgebonden toevoeging van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw. In architectonisch opzicht is de aanbouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Aangekapt	Met kap bevestigd aan dakvlak.
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,
Arbeiderswoning	Klein type woonhuis, oorspronkelijk voor arbeiders en ambachtslieden. Veelal in rijtjes of twee aan twee.
Authenticiteit	Oorspronkelijkheid, originaliteit, echtheid qua functie, vormgeving of structuur.
Band	Horizontale versiering in de gevel in een afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen.
Bedrijfswoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) de eigenaar van het bedrijf.
Beeldbepalend	Een landschappelijke of stedenbouwkundige waardering die wordt toegekend aan een ruimtelijk element dat door zijn voorkomen de landschappelijke kwaliteit, de specificiteit en de herkenbaarheid van zijn omgeving verhoogt. Het ruimtelijk beleid is erop gericht het beeldbepalend karakter van het element te behouden of te versterken.
Beeldkwaliteitsplan	Door de Gemeenteraad vastgestelde omschrijving van een stedenbouwkundige ontwikkeling met daarin o.a. eigen of aanvullende welstandcriteria.
Belendende	Naastgelegen, (direct) grenzend aan
Beschermd stadsgezicht	Gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet (stads- en dorpsgezichten van het Rijk) danwel krachtens de Monumentenverordening (gemeentelijke stads- en dorpsgezichten).
Bestemmingsplan	Door de Gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
Bijgebouw	Een op zichzelfstaand al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw. Meestal schuur, garage, berging of tuinhuis.
Blinde wand, muur, gevel	Een gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.
Boeiboord	Opstaande rand van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
Boerderij	Gebouw met de (oorspronkelijke) agrarische functie met een geïntegreerd woonhuis.
Borstwering	Laag en dichte deel van een muur dat zich onder een raam bevindt.
Bouwblok	Een geheel van geschakelde bebouwing.
Bouwen	Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of vergroten van een bouwwerk.
Bouwlaag	Een boven peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kap.
Bouwmassa	Bouwvolume van een gebouw of bouwdeel.
Bouwstijl	Architectonische vormgeving van een gebouw.
Bouwwerk	Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Bovenbouw	Het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels.
Buitengebied	Buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd.
Buitenplaats	Het is in oorsprong een versterkt huis of kasteel, buitenhuis of landhuis met bijgebouwen in het landelijk gebied. Een historische buitenplaats is aangelegd in samenhang met de tuin. De parkachtige tuin bevat vaak waterpartijen, lanen, moestuin, parkbossen en weides.
Contrasteren	Een tegenstelling vormen.
Dak	Overdekking van een gebouw of onderdeel daarvan, bestaande uit een of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak.
Dakhelling	De helling van het dakvlak.
Dakkapel	Een uitspringend dakvenster, aangebracht in een hellende dakvlak om vooral de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.
Daknok	Hoogste lijn van het dak.
Dakoverstek	Buiten de gevel uitstekende deel van het dak.
Dakschild	Driehoekig dakvlak dat ondergeschikt is aan grote dakvlakken van het gebouw.
Daktypen	Er bestaan verschillende daktypen: 
Dakvoet	Laagste punt van een schuin dak.
Detailering/detail	Ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel-dak, gevel-raam. De mate van detailering is de mate van bijzonderheid, versiering of verfijning in de architectonische uitwerking.
Dwarskap	Een kapvorm, die met de noklijn dwars op de straat is geplaatst.
Enk	Hoger gelegen gronden, die vroeger voor akkerbouw werden gebruikt en door jarenlange bemesting een karakteristieke bolling in het landschap hebben gekregen (ook essen genoemd).
Enkelvoudige hoofdvorm	Het gebouw bestaat uit één volume. De vorm is niet samengesteld.
Ensemble	Compositie, die architectonisch en stedenbouwkundig een geheel vormt.
Erf	Onbebouwd stuk grond behorende bij de woning.
Erfafscheiding	Visuele afscheiding tussen twee erven of tussen erf en openbare weg.
Erker	Kleine toevoeging met veel ramen van meestal een bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Op verdiepingen spreken we ook wel van een uitgebouwd venster.
Es	Hoger gelegen gronden, die vroeger voor akkerbouw werden gebruikt en door jarenlange bemesting een karakteristieke bolling in het landschap hebben gekregen (ook enken genoemd).
Exces	Bouwkundige buitensporigheid aan een bouwwerk of onderdeel ervan.
Frans balkon	Een Frans balkon wordt gevormd door een stel naar binnen draaiende deuren op een verdieping, met aan de buitenzijde de balustrade. Er is zo geen sprake van een betreedbaar balkon.
Galerij	Gang aan de buitenkant van een flatgebouw, die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen.
Gebiedstypologie	Gebiedsindeling aan de hand van de eigen typische samenhang tussen architectuur en stedenbouw.

Gebouw	Elk gebouw dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Geleding	Verticale of horizontale indeling van bijvoorbeeld de gevel door middel van verspringingen, gevelopeningen, metselwerk, verschillend materiaalgebruik.
Gevel	Buitenmuur van een gebouw.
Gevelindeling	Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel
Hoofdgebouw	Een gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is.
Hoofdvorm	Belangrijkste bouwvolume van een gebouw of samenstelling van gebouwen.
Houtwal	Brede groenstrook met bomen en heesters op een lage grondwal tussen twee weilanden of tussen erf van een boerderij en de weilanden/akkers.
Houtsingel	Brede groenstrook met bomen en heesters tussen twee weilanden of tussen erf van een boerderij en de weilanden/akkers.
In zijn omgeving passend	De mate waarin rekening is gehouden met de maat, schaal, en massaopbouw van gebouwen in de omgeving van het nieuwe bouwwerk, dit kan zowel verwant als contrasterend zijn.
Kap	Het gedeelte bovenop een bouwvolume, dat bestaat uit meerdere schuine vlakken, dus geen plat dak (zie ook daktypen).
Keimen	Het afwerken van beton of metselwerk met een minerale verf. Keimverf heeft een matte kalkachtige uitstraling en is in wit en andere kleuren verkrijgbaar.
Kozijn	Omlijsting van steen, hot of staal, bestaande uit onder- en/of bovendorpel en stijlen om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, luik, deur in te bevestigen.
Landelijk gebied	Gebied buiten de stad en dorp. In Almelo ook de 'groene longen'.
Landgoed	Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel.
Lessenaars dak	Een dak dat bestaat uit een hellend dakschild of dakvlak volgens het model van de oude lessenaar.
Lichtreclame	Reclame-uiting die gebruik maak van licht, zoals doosletters, neonreclame, lichtkranten, knipperende reclame.
Lijst	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel, ook wel kroonlijst genoemd.
Lintbebouwing	Langgerekte lijn van (vaak vrijstaande) gevarieerde bebouwing langs een weg of waterverbinding.
Luifel	Een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur of bij een winkelgevel.
Maaiveld	Bovenzijde van het terrein; grens tussen grond en lucht; gemiddelde hoogte van het terrein grenzend aan de gevels.
Mansardekap	Een dak met aan twee zijden onder een stomp hoek geknikt of gebroken dakvlak.
Massa	Volume van een gebouw of bouwdeel.
Meerzijdige oriëntatie	Gerichtheid van het gebouw naar meerdere zijden.
Monument	Aangewezen onroerend goed als bedoeld in art 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan. Er zijn rijks- en gemeentelijke monumenten.
Natuurlijke materialen	Materialen, afkomstig uit de natuur en niet door de mens gemaakt, zoals hout, (bak) steen, leem. Beton en metaal zijn geen natuurlijke materialen.

Negge	Zichtbare gedeelte van de muur bij een gevelopening, zoals een raam. Het is het muurgedeelte dat haaks op gevelvlak staat. Dieptes van neggen geven plasticiteit aan de gevel.
Nokrichting	De richting van de belangrijkste nok van een gebouw.
Onbebouwd perceel	Percelen (weide, bos, akkers, waterpartijen), waarop geen bouwwerken staan.
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak.
Onderdorpel	Horizontaal onderdeel onderaan een raam- of deurkozijn.
Ondergeschikt	Voert niet de boventoon.
Ontsluiting	De toegang tot een terrein of een gebouw.
Oogstrelend	Heeft te maken met schoonheidsbeleving. Of een bouwwerk als "oogstrelend" gekwalificeerd kan worden hangt af van bouwethiek. Deze wordt bepaald door maatverhoudingen, de compositie van de onderdelen en de samenhang. Een oogstrelend gebouw kan zowel complex als enkelvormig, verfijnd of groots, harmonieus of contrasterend zijn.
Oorspronkelijk	Origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.
Oriëntatie	De richting van een gebouw (meestal gelijk aan nokrichting).
Organische ontwikkeling	Geleidelijke en individuele ontwikkeling van gebouwen binnen bestaande structuren.
Organische architectuur	Een filosofie over architectonische vormgeving die is ontstaan in de vroege 20e eeuw, en die stelt dat de structuur en het uiterlijk van een gebouw op organische vormen moet zijn gebaseerd en dat het met zijn natuurlijke omgeving moet overeenstemmen.
Ornamenten	Versieringen, aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.
Parcellering	De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.
	<p>Bovenstaande afbeeldingen illustreren een parcellering met een nieuw gebouw ertussen. Rechts de foute plaatsing en links een goed passende plaatsing.</p>
Peil	De bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer.
Pleisterwerk	Vlak en strak afgewerkte muren met behulp van een dunne laag mortel.
Plint	Een duidelijke te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
Portiek	Gemeenschappelijke trappenhuis en/of terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.
Rationele verkaveling	Verkaveling met rechte lijnen, die meestal haaks op elkaar staan.
Reclame	Iedere uiting bij de uitoefening van een commerciële, industriële of ambachtelijke activiteit of van een vrij beroep ter bevordering van de afzet van goederen of diensten, met inbegrip van onroerende goederen, rechten en verplichtingen.
Representatief	Zorgvuldig met extra aandacht voor (hoogwaardige) architectuur en materiaalgebruik vormgeven.
Representatieve zijde	De zijde van het gebouw met de meeste detaillering en ornamentiek, die zich daarmee onderscheidt van de overige zijden. Meestal is de hoofdentree in de representatieve zijde gevestigd. Deze zijde is niet vormgegeven als blinde gevel.

Ritmiek	Regelmatige herhaling.
Rooilijn	Lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd is of moet worden gebouwd. Meestal in bestemmingsplan aangegeven.
Situering	De plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
Slagenlandschap	Een landschap met langgerekt ontginningslinten me haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.
Speklaag	Horizontale (meestal witte) strook tussen het metselwerk.
Stijlkenmerken	Uiterlijke kenmerken van een gebouw, die de stijl van een woning bepalen. De stijl kan bijvoorbeeld modern of historiserend zijn. De stijl komt tot uiting in hoogte-breedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleur- en materiaalgebruik.
Stucwerk	In pleisterkalk uitgevoerd werk, zoals profielen, sierlijsten, rozetten ed.
Traditioneel	Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher.
Traditionele kap vorm	Zadeldak, mansardekap of schilddak (geen piramidedak, koepeldak of lessenaarsdak). Zie ook daktypen.
Traditionele kleuren	Dit zijn in de meeste gevallen donkere kleuren, zoals bruin, donkergroen, okergeel, donkerrood, antraciet etc.
Trasraam	Het onderste gedeelte van een gemetselde muur onder en boven het maaiveld, uitgevoerd in harde steen en harde specie tegen het optrekken van vocht vanuit de bodem rond een gebouw. Bij veel gebouwen te herkennen aan de afwijkende kleur ten opzichte van de rest van het metselwerk.
Uitbouw	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk, dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
Verkaveling	De wijze waarop een gebied is ingedeeld in afzonderlijke kavels, erven, weilanden of akkers.
Verschijningsvorm	Uiterlijk van een gebouw.
Villa	Een vrijstaande aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de negentiende eeuw, toen het voor een groter groep stedelingen financieel mogelijk werd om huizen te laten bouwen met grote tuinen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk ligt op onregelmatig gevormd dakpartijen en een asymmetrisch gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, siermetselwerk of gedeeltelijke bepleistering van de gevels.
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.
Voorgevel	De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel, die als zodanig moet worden aangemerkt.
Wederopbouw	Periode in de bouw van direct na de Tweede Wereldoorlog.
Windveer	Plank bevestigd langs de kanten van een rieten kap of pannendak ter afdekking van de voorrand. De windveer is vaak decoratief uitgesneden.
Wolfseind	Ondergeschikt dakschild aan de voor en/of achterzijde van een zadeldak, waarvan de goot dan wel druiplijn (bij rieten kap) beduidend hoger ligt dan die van de andere gevels.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.
Zadeldak	Dak bestaande uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakvlakken (zie ook daktypen).



BIJLAGE 1. Evaluatie welstandsnota 2004

De huidige welstandsnota dateert uit 2004. In dat jaar was er voor het eerst de verplichting volgens de woningwet om een welstandsnota op te stellen. De onderlegger van de welstandsnota 2004 is de ruimtelijke structuur van Almelo en de waardering daarvan. In de nota is een kenmerkenkaart en een waardenkaart opgenomen.

De stad is verdeeld in 'welstandscategorieën' op basis van identiteit zowel met betrekking tot de stedenbouwkundige als architectonische kenmerken. Bij elke categorie zijn de welstandscriteria geformuleerd. De criteria maakten het mogelijk de huidige ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk gewenste toekomstige ontwikkelingen te begeleiden.

De huidige nota kent 20 welstandscategorieën, namelijk:

1. Lintbebouwing
2. Binnenterreinen en achtererven
3. Stadsstraten
4. Arbeiderswoningen
5. Tuindorpse en tuinstedelijke ensembles
6. Stadse villa's
7. Stadse burgerwoningen
8. Stratenrijen en portieketagewoningen
9. Stempelbuurten
10. Woonerfbuurten
11. Regenboogbuurten
12. Vrije kavelbuurten
13. Complexen in 't groen
14. Nieuw stadscentrum
15. Megastores centra
16. Historische en monumentale industriële objecten
17. Representatieve werklocaties
18. Bedrijfsterreinen
19. Landgoederen, buitenplaatsen en sportparken
20. Boerenerven en landelijke woningen

Daarnaast zijn er sneltoetscriteria, reclamebeleid en criteria voor antennemasten.

De welstandsnota 2004 hebben we geëvalueerd op de volgende aspecten: de opzet van de nota, de gebruiksvriendelijkheid van het welstandsbeleid voor inwoner en welstandscommissie (efficiency en effectiviteit) en de volledigheid van de nota.

Hieronder zijn de bevindingen samengevat:

Praktisch

- De kaart is destijds met de hand ingetekend. De witte vlekken op de kaart zijn niet toegewezen aan een welstandscategorie, en kunnen niet worden getoetst;
- De huidige nota is door het ontbreken van een index moeilijk te lezen;
- In de huidige nota begint elke categorie met een bladzijde met foto's. Bij de foto's staat niet aangegeven waar de foto is genomen en wat de karakteristieke kenmerken zijn. Het doel van de foto's is niet duidelijk;
- De beeldkwaliteitsplannen, die onderdeel zijn van de welstandsnota, zijn na realisatie van de betreffende gebouwen, vaak niet meer van toepassing. Dit dient te worden geactualiseerd in de nieuwe nota;
- Voor de witte gebieden is, toen ontwikkelingen zich voordeden, een welstandscategorie bepaald. De huidige welstandskaart is niet bijgewerkt en dus niet meer actueel.

Inhoudelijk

- De stad is verdeeld in 20 categorieën met welstandscriteria. Voor de huidige 20 welstandscategorieën zijn de stedenbouwkundige verschillen bepalend geweest. Er is minder gekeken naar overeenkomsten. Bij sommige categorieën zijn de ruimtelijke verschillen inderdaad erg klein, zodat de welstandscriteria en welstandstoets eerder verwarring geeft dan bijdraagt aan een helder en transparant welstandsbeleid;
- Veel criteria komen bij elke categorie terug. Verschillen in categorieën zijn daardoor minder duidelijker;
- In een aantal gevallen zijn de criteria bij de categorieën uitermate gedetailleerd. Bij situaties, die net even afwijken van de stedenbouwkundige context van een categorie, biedt de nota geen ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing en het vrijer omgaan met de stedenbouwkundige context en architectuur;

- Criteria zijn niet altijd even helder en duidelijk voor de inwoner. Soms zijn de criteria bijvoorbeeld te vaag, zoals "het gebouw dient zich enigszins te onderscheiden van de overige bebouwing". Daardoor kost begeleiding meer tijd en geeft frustraties bij de inwoner. Dit kan efficiënter.
- Bouwwerken, die een zelfstandige positie innemen in een buurt, zoals een brug of een kunstobject, kunnen niet aan de criteria van de welstandscategorie worden getoetst. Een toetsingskader met algemene criteria ontbreekt;
- De meeste bestemmingsplannen zijn geactualiseerd. Er dient te worden nagegaan in hoeverre de welstandscategorieën en -criteria nog zijn afgestemd op de actuele bestemmingsplannen.
- In het buitengebied zijn de categorieën juist erg ruim gekozen, waardoor de toetsing vaak lastig en willekeurig is. De intensieve veehouderij vraagt een andere benadering dan een landelijke woning. Ook de rood-voor-rood regelingen waarbij nieuwe woningen bij bestaande woningen worden gebouwd, is een nieuwe stedenbouwkundige typologie in het buitengebied, die om een zorgvuldige inpassing vraagt in het landelijk gebied;
- Als in een straat een nieuwe bebouwingstypologie wordt geïntroduceerd door bijvoorbeeld bij vervangende nieuwbouw bij sloop, dan ontstond meestal de behoefte om aanvullende criteria te formuleren. Hiervoor is een apart raadsbesluit nodig om de criteria als toetsingskader te gebruiken.

Reclame

- De eisen in de welstandsnota voor reclame zijn zeer complex en niet eenduidig geformuleerd. Dit leidt regelmatig tot discussies in de welstandscommissie, laat staan dat een leek hiermee uit de voeten kan;
- De afgelopen 9 jaar is een wildgroei ontstaan aan reclame aanduidingen, vooral in de binnenstad. Onder andere door de lage prioritering in het handhavingsbeleid en de strenge en complexe welstandsregels op reclame is het bijna gebruikelijk geworden dat ondernemers illegaal reclame plaatsen;
- Tevens zijn vormen van reclame-uitingen verder ontwikkeld waardoor de regels m.b.t. reclame in de nota zeer verouderd zijn. De ondernemer die reclame-uitingen aanvraagt met een omgevingsvergunning krijgt vaak te maken met negatieve welstandadviezen. Het college van B&W heeft de afgelopen jaren vele keren afgeweken van het welstandsadvies omdat de commissie, al dan niet gewenst, negatief moest adviseren.

BIJLAGE 2. Zes algemene criteria - nadere toelichting

1. *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

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

Een bouwwerk wordt in de eerste plaats gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken.

Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Maar daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan gebruik en constructie. Ook wanneer andere aspecten als gebruik en constructie de vorm gedurende het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Deze andere factoren zijn o.a. de omgeving, de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-cultureel context. Daarmee is gezegd dat het uiterlijk van het gebouw meer moet zijn dan de rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie.

De vorm mag uiteindelijk best leidend zijn, mits er maar een duidelijke relatie blijft bestaan met het gebruik en de constructie van het object. Het gaat vooral om samenhang en consistentie. En het verhaal achter het gebouw moet kloppen. Als het verhaal (vorm, gebruik en constructie) niet te volgen is, verliest de architectuur aan begrijpelijkheid en integriteit.

2. *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*

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

Dit criterium beschrijft welstand in letterlijke zin: het gebouw of object moet 'wel staan'. Dat betekent dat het niet alleen dienstbaar moet zijn aan zijn gebruikers, maar ook aan de omgeving waarin het staat. In ruil voor het gebruik van de ruimte, wordt verwacht dat het bouwwerk ook iets teruggeeft aan die ruimte. De stad of platteland is geen verzameling losse elementen maar een samenhangend geheel van ruimtelijke systemen.

Objecten moeten passen binnen die ruimtelijke systemen en een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van hun omgeving. Met andere woorden: het bestaansrecht van een object ligt niet in alleen in het eigen functioneren, maar ook in de betekenis die het object heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een object dat met zijn omgeving contrasteert, mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het omgaat is, dat het object een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren, kunnen de omschrijvingen van de gebiedstypologieën uitkomst bieden.

3. *Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context*

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

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn gezien, krijgen ze een zelfstandige betekenis en roepen ze, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang. In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders al aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen. Hierdoor ontstaan concepten en vormen, die bruikbaar en afgestemd zijn op de bestaande maatschappelijke realiteit.

De maatschappelijke context waarin een bouwwerk verrijst wordt meegewogen en nagestreefd wordt dat een gebouw integer is in zijn tijd. Voorkomen moet worden, dat een object associaties oproept, die onnodig kwetsend of misplaatst zijn.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuwbouw of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is

*Ze zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tjeerd Dijkstra schreef als rijksbouwmeester in 1985. Ruim 25 jaar later zijn de opvattingen over welstand enigszins veranderd. Anno 2012 denken we vrijer over wat architectonisch toelaatbaar is en worden minder strikte stijloordelen geveld. De interpretatie van de algemene criteria is in de loop der tijd enigszins aangepast aan de opvattingen van deze tijd.

toegevoegd. Een ontwerp kan geïnspireerd worden door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een object mag worden gesteld, is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een object.

Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de ruimtelijke en functionele eisen voor het object. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

5. Schaal en maatverhoudingen

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

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk een van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen.

De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van bouwwerken, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn, dan die van een anders, valt nauwelijks vast te stellen.

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

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

6. Materiaal, textuur, kleur en licht

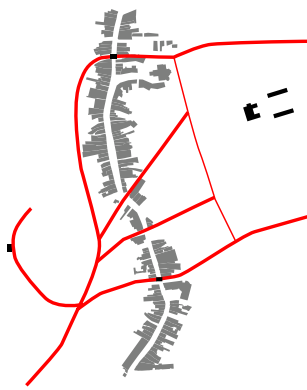
Van een bouwwerk, dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht, dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groter.

Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

BIJLAGE 3. Historische ontwikkeling van Almelo

- Ontwikkeling binnenstad in beeld



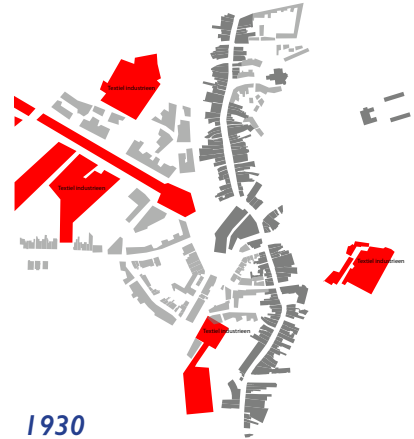
1650

Almelo ontwikkelt zich op een leemrug de Grotestraat in nabijheid van Huize Almelo. Ingesloten tussen een ringvormig grachten/bekenstelsel die natuurlijke bescherming bieden.



1817

Ontwikkeling van vele blekerijen rondom de stad. Hiermee ontstaat een verdere relatie tussen de Grotestraat en het achterland.



1930

Met de industrialisering verdwijnen de blekerijen en komt de textielindustrie op gang. De fabrieken bevinden zich vooral in het westen maar ook rondom de Grotestraat.

92



1980

De textielindustrie verdwijnt en er komt nieuwe aandacht voor de Grotestraat (met name een haakse structuur): Nieuwbouw van gemeentelijke voorzieningen en commercie (komst warenhuis V&D & Hema).



2004

Verdere ontwikkeling van het centrum in Oost-West richting haaks op de Grotestraat.

Het masterplan Almelo (2004) en het Binnenstadplan (2006) (in tekening gestippeld) bouwen voort op deze koers en hebben betrekking op het gehele centrum gebied.



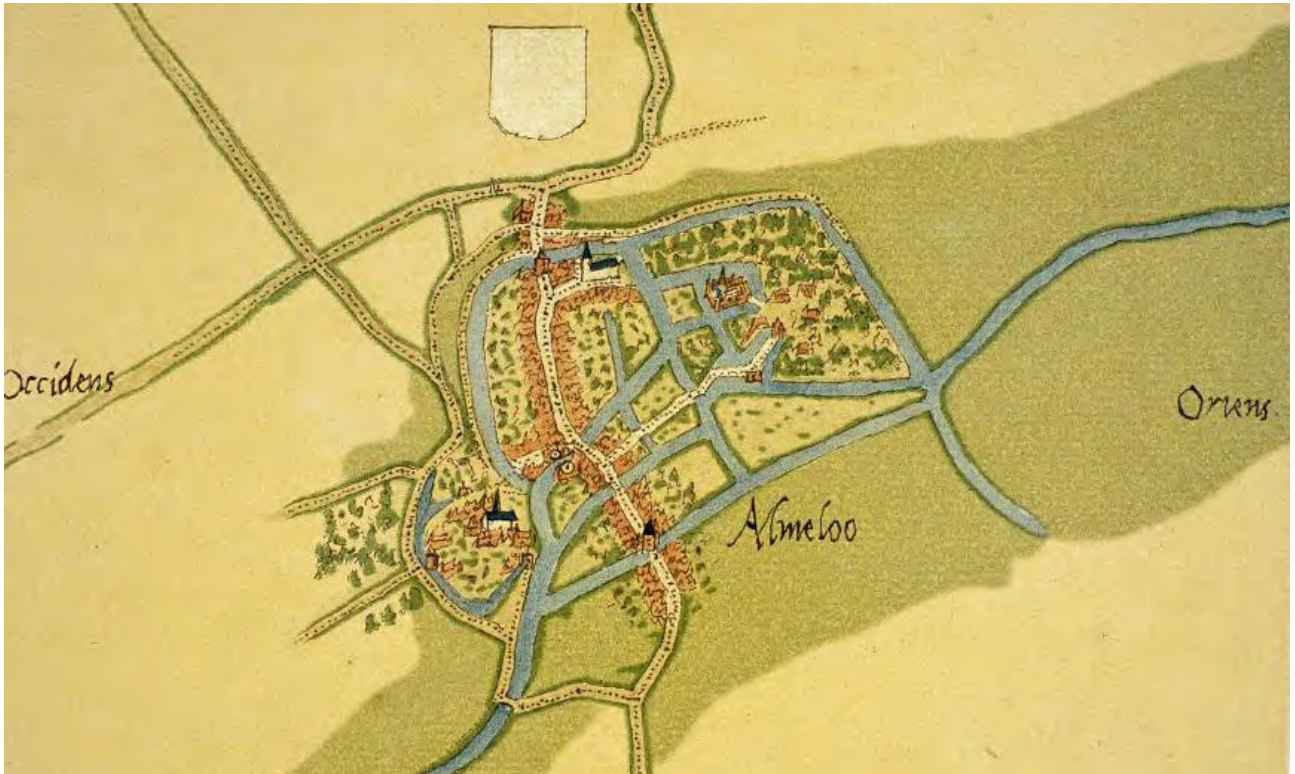
2013

Het gehele winkelgebied wordt gekenmerkt door een sterke toename van leegstand (20%) en is in de periode 2007-2013 verdubbeld.

De plannen voor de binnenstad 'Almelo vaart er wel bij' (2010) (in tekening gestippeld) zijn afgeslankt en concentreren zich alleen nog ten Westen van de Grotestraat.

- Historische kaarten binnenstad

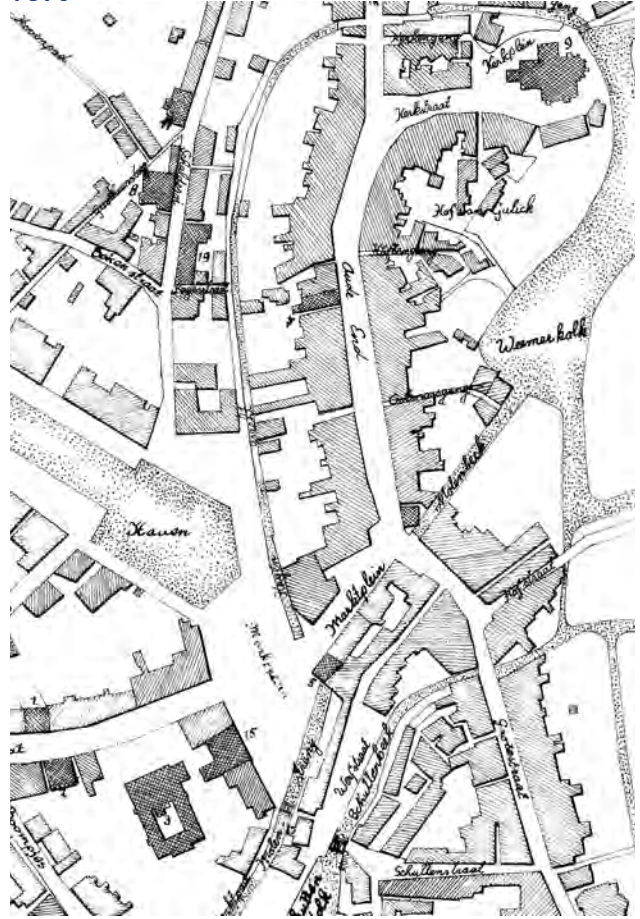
1560



1817



1890



1936



BIJLAGE 4. Lijst van alle monumenten laatst bijgewerkt in 2015

Rijksmonumenten

Almeloseweg 85 – Aaboer
Boddenstraat 22 – Israëlitische Begraafplaats
Boddenstraat 78 – St. Georgiusbasiliek
Bolkshoeksweg 36 – erve Zeiger
Bolkshoeksweg 44 – erve Reefman
Bornsestraat 112 – landhuis
Clerqstraat Willem de, 99 – erve Schutteleman
De Waag 1 – waaggebouw
De waag 5 – dienstwoning
Gravenallee – theekoepel
Gravenallee – Huize Almelo
Gravenallee – orangerie bij Huize Almelo
Gravenallee 9 – boswachterswoning
Gravenallee 10 – rentmeesterswoning
Gravenallee 14 – kasteelboerderij
Gravenallee 18 – tolhuis
Gravenbos ongenummerd – grafkelder van Huize Almelo
Grotestraat 57 – Doopsgezinde kerk
Grotestraat 62 – Hofkeshuis
Grotestraat 67 – Costershuis
Grotestraat 80 – Oude raadhuys
Grotestraat 100 – Sociëteit
Herengracht 2 en 24 – voormalige dienstwoningen van Huize Almelo
Hofkampstraat 52 t/m 98 – voormalig ziekenhuis
Hofstraat 79 – Huize Castello
Kerkengang 5 en 7 – wevershuisje
Kerkhofsweg – Joodse begraafplaats
Kerkplein 13 – Oude Wheeme
Kerkplein 15 – leerhuisjes
Kerkplein 17 – Grote Kerk
Kerkplein bij 2 – poortpijlers van de oude begraafplaats aan de Kloosterweg
Koormarkt 19 – woonhuis/kantoor
Korte prinsstraat 2 – Rectorshuis
Krommendijk 3 – Van der Aa's hoes
Markstraat 3 – 5 – dienstwoningen
Markstraat 7 – voormalig Huis van Bewaring
Nieuwstraat 71 – korenmolen De Hoop
Ootmarsumsestraat 83 – villa
Ootmarsumsestraat 85 – villa
Ootmarsumsestraat 87 – villa Ten Bos
Pastoor Ossestraat 2 – St. Stephanuskerk
Poulinkstraat 3 – pakhuis
Reggestraat 9 – watertoren
Schuilenburglaan – Schulenburg
Schuilenburglaan 7 – villa Wendelgoor
Sluiskade zz bij 159 – draaibrug met tuiwerk
Stationsplein 1 – NS stationsgebouw
Tuinstraat 16 – Spiegelhuys
Twentheplein 1 t/m 11 – voormalige stoomspinnerij
Verlengde Sportlaan – Engelse tribune
Vissedijk 37 – erve Weidehuis
Vriezenveenseweg 122 – voormalige Marechausseekazerne

Wierdensestraat 2 – v/h Twentsche bank
Wierdensestraat 25 – v/h kantoor KSW
Wierdensestraat 32 – villa Kloosteresch
Wierdensestraat 40 – herenhuis
Wierdensestraat 140 – Algemene begraafplaats
Wierdensestraat 204 – dienstwoning
Wierdensestraat 206 – dienstwoning
Wierdensestraat bij 206 – kwekerij met kassen
Wierdensestraat 208 – villa Bellinckhof
Wierdensestraat 210 – koetshuis/dienstwoning

Gemeentelijke monumenten

Adastraat 6 – woonhuis
Adastraat 19 – woonhuis
Adastraat 25 en 27 – woonhuis
Bellinckhofdarsweg 3 – Erve Pezie
Berkenlaan 9, Aadorp – woonhuis
Boddenstraat 76 – pastorie
Boerhuisweg 1 – Erve Boerhuis
Bolkshoeksweg 38 – Erve Zeiger
Boompjes 24 en 26 – woonhuis
Bornerbroeksestraat 160 – St. Egbertuskerk
Bornerbroeksestraat 162 – pastorie
Bornerbroeksestraat 461 – woonhuis
Bornsestraat 92 – villa
Bosrand 34 – Erve Klein Hag
Brandrietsweg 4 – Erve Brandriet
Doelenstraat 9 – woonhuis
Doelenstraat 9a en 9b – woonhuis
Doelenstraat 17 – woonhuis
Drienemansweg – theekoepel Niendure
Flierweg 2 – hallenboerderij
Gorterstraat, Egbert, /Haven zz – torentje Ten Cate
Grotestraat 38 – voormalige apotheek Dam Backer
Grotestraat 64 – winkel
Grotestraat 65a – winkel
Grotestraat 87 – Bar Biertje (v/h 't Botervat)
Grotestraat 88 – winkel/woonhuis
Grotestraat 94 t/m 96 – winkel/woonhuis
Grotestraat 99 en 101 – winkel/woonhuis
Grotestraat 102 – Solera
Grotestraat 114 – voorheen apotheek Lamberts
Grotestraat 115 – winkel
Grotestraat 120 – winkel
Grotestraat 126 – hookhoes
Grotestraat 127 – voormalige bakkerswinkel
Grotestraat 135 – Shamrock
Grotestraat 137 – winkel/woonhuis
Grotestraat 150 – winkel
Grotestraat 160 – winkel
Hagenstraat 1 – pakhuis
Haven NZ 67 – houtstek
Haven NZ 21a – voormalig kantoor architectenbureau
Krabshuis



Haven NZ 23 – woonhuis/kantoor
 Hedemanplein 3 – voormalig kantoor Hedeman
 Hof van Gulick 19 en 21
 Hofkampstraat 39 t/m 43 – kerk met woningen
 Hofkampstraat 49 – voormalig waterschapshuis
 Hofstraat 1 – Bleekkerk
 Kerkplein 6 en 8 – Nieuwe Wheeme
 Kerkstraat 2 – horecapand
 Koornmarkt 15 en 17 – Ziengs
 Ledeboerslaan – poortpijlers
 Marktplein 29 en 31 – Nielz
 Marktstraat – Stoney schuif
 Marktstraat 4 t/m 10 – pakhuis
 Mastenbroeksweg 2 – boerderij
 Molenkampspark 26 en 28 – woonhuis
 Molenkampspark 32 en 34 – woonhuis
 Ootmarsgang – Knottenhoes
 Ootmarsumsestraat 16 t/m 24
 Ootmarsumsestraat 30 en 32
 Ootmarsumsestraat 59 en 61 – pand koffiebranderij
 Peddemors met directiewoning
 Ootmarsumsestraat 76 – woonhuis
 Ootmarsumsestraat 78 – voormalig gemeentehuis Ambt Almelo
 Ootmarsumsestraat 84 – villa Hedeman
 Ootmarsumsestraat 86 – woonhuis
 Ootmarsumsestraat 494 – kerkgebouw
 Ootmarsumsestraat 496 – pastorie
 Schoolstraat 44 – voormalige Chr. Mavo
 Schuttenstraat 4 – winkel
 Sluiskade NZ 14 – watertoren Ten Cate
 Sluiskade NZ 68 – Erasmuslyceum
 Sluiskade ZZ 149 – voormalige brugwachterswoning
 Veldkersstraat 2 – voormalige ambachtsschool (alleen voorgevel gehandhaafd)
 Violierstraat 81 – voormalige Rietschool
 Vissedijk 2 (+ Tjihofslaan 10) – Noorderkerk
 Vissedijk 39 – Erve Frerikshuis
 Watereggeweg 3 – Erve Knoef
 Wierdensestraat 4.1 t/m 4.30 – voormalig gerechtsgebouw
 Wierdensestraat 6 t/m 10 – woonhuis
 Wierdensestraat 18 en 20 – woonhuis
 Wierdensestraat 31 en 33 – woonhuis
 Wierdensestraat 35 – woonhuis
 Wierdensestraat 37 en 39 – woonhuis
 Wierdensestraat 118 – woonhuis
 Wierdensestraat 142a en 144 – boerderij
 Windhoeksweg 8 – Erve Vreeman
 Windslaan 6 – woonhuis
 Zetkinstraat Klara, voormalig portiershuisje met fabriekspijp

Beschermde stadsgezichten

Tijhofslaan/Vrielinkslaan

Tijhofslaan 22 – 82 en 47 – 107
 Vrielinkslaan 1 – 15 en 2 – 32

Parkweg

Parkweg 31 – 57

Ootmarsumsestraat

Ootmarsumsestraat 38 – 88, 94 – 104 en 59 – 109
 Sluiskade 149

Doelenstraat

Doelenstraat 1 – 39 en 2 – 30
 Molenstraat 2 en 3

Gravenallee en omgeving

Gravenallee 1 – 7, 2 – 6, 8, 10, 12 – 14
 Hofstraat 79
 Kerkplein 1 – 9, 13 – 17, 2 – 8
 Kerkstraat 14, 13 – 15
 Herengracht 2 – 24

Molenkampspark

Molenkampspark 4 – 52, 5 – 11

De Riet

Rietstraat 1 – 189, 2 – 222
 Anemoonstraat 68
 Hoornbladstraat 13 – 19
 Wethouder van Dronkelaarsplein 8 – 22, 17 – 27, 1 – 15
 Biezenstraat 1 – 77, 2 – 72 en Deldensestraat 1d
 Zwanebloemstraat 1 – 103, 2 – 78
 Veldkersstraat 1 – 9, 2 – 16,
 Pijlkruidstraat 1 – 41, 2 – 24
 Violierstraat 67 – 91, 94 – 144

Bolkshoek

Bolkshoeksweg 14 – 54
 Bornsestraat 368
 Bavinksweg 1 – 3

Boompjes

Boompjes 3 – 33, 10 – 30
 Wierdensestraat 20,22

E. ten Catelaan

E. ten Catelaan 2 – 30, 1 – 9
 R.J. Schimmelpenninckstraat 47
 W. de Clerqstraat 33
 Egbert ten Cate-plantsoen

Wierdensestraat west

Wierdensestraat 125 – 145, 104
 Rohofstraat 138 – Wierdensestraat 138

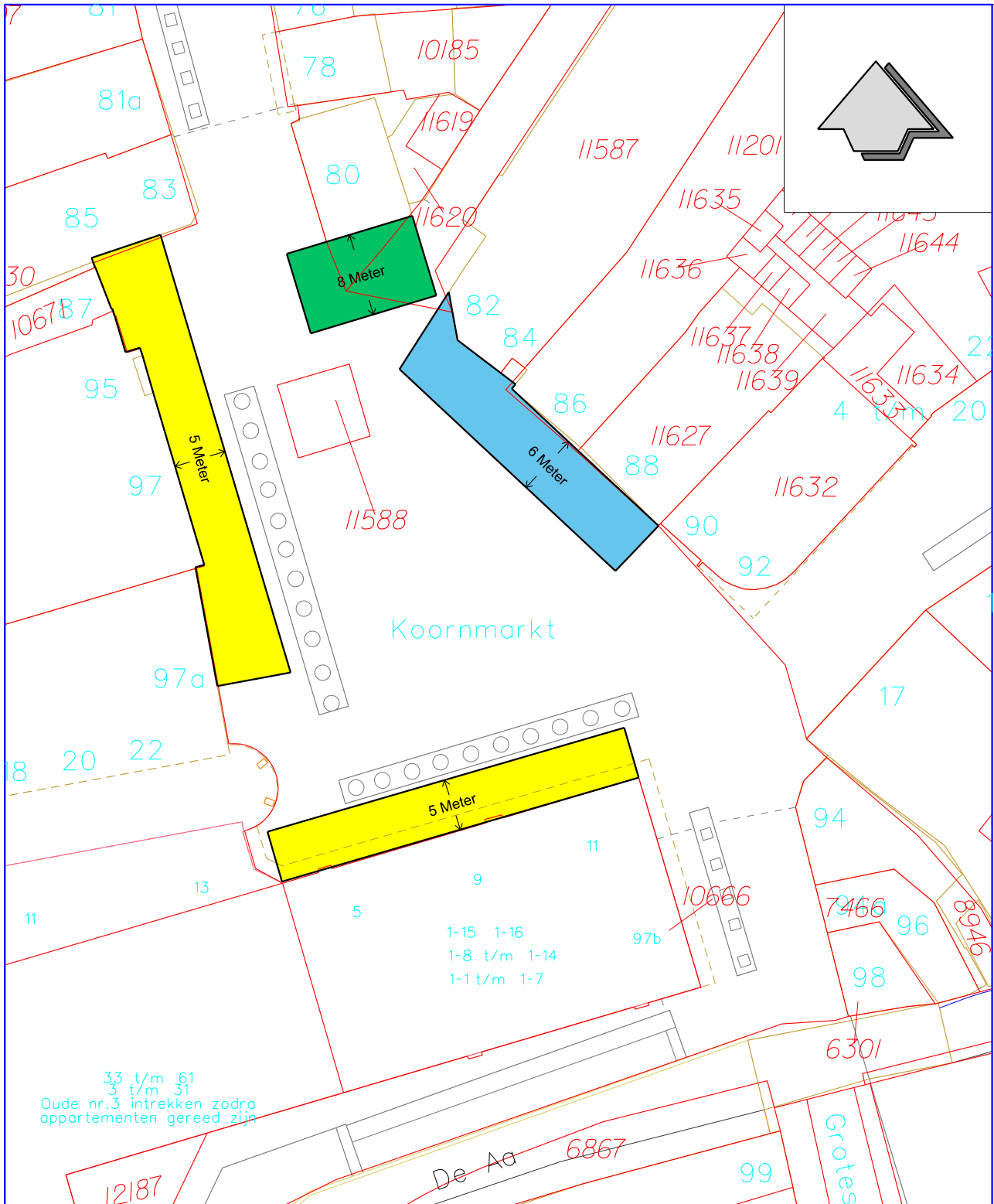
Wierdensestraat oost


Wierdensestraat 31 – 51, 32 – 40

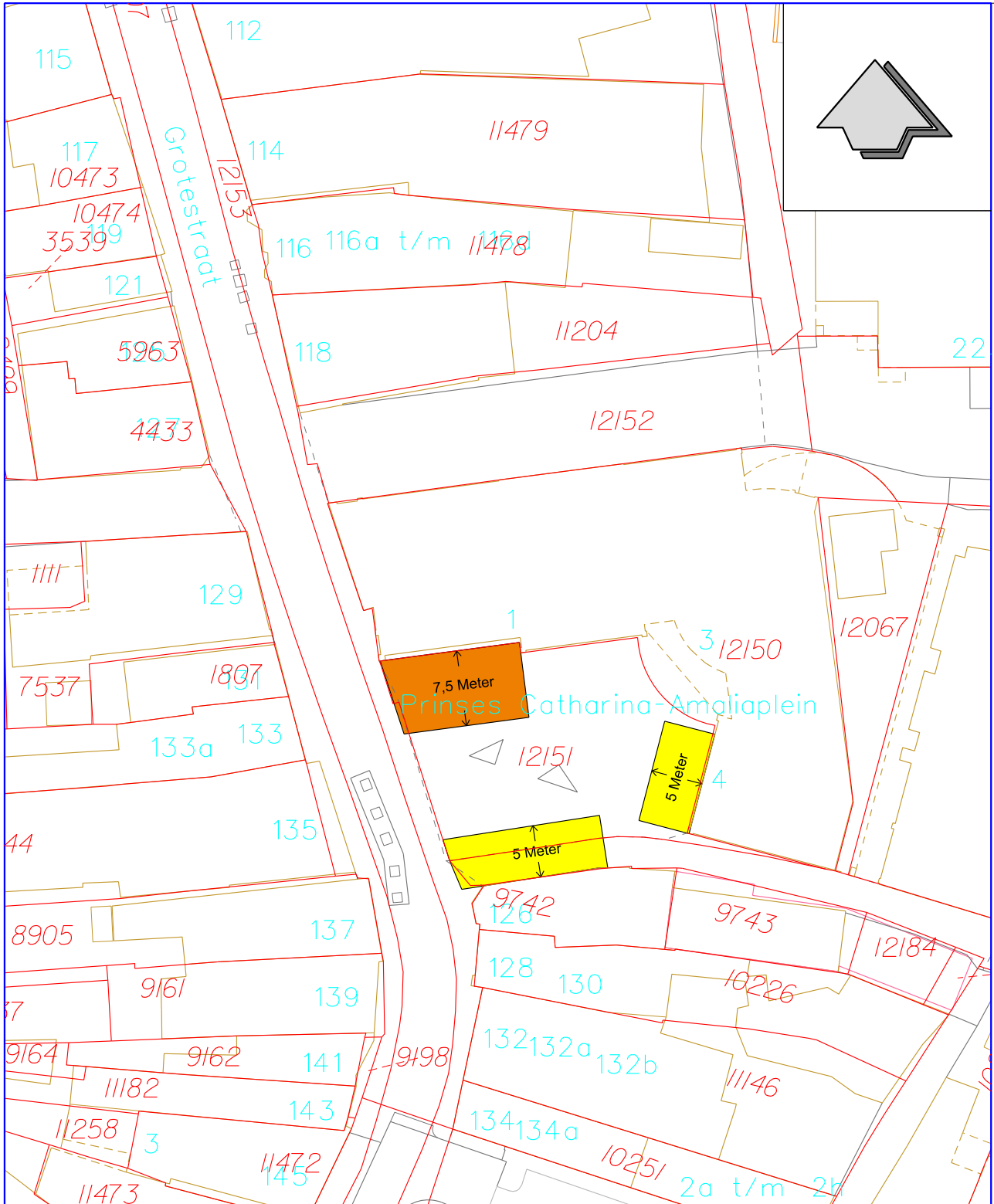
Adastraat


Adastraat 4 – 42, 7 – 39a

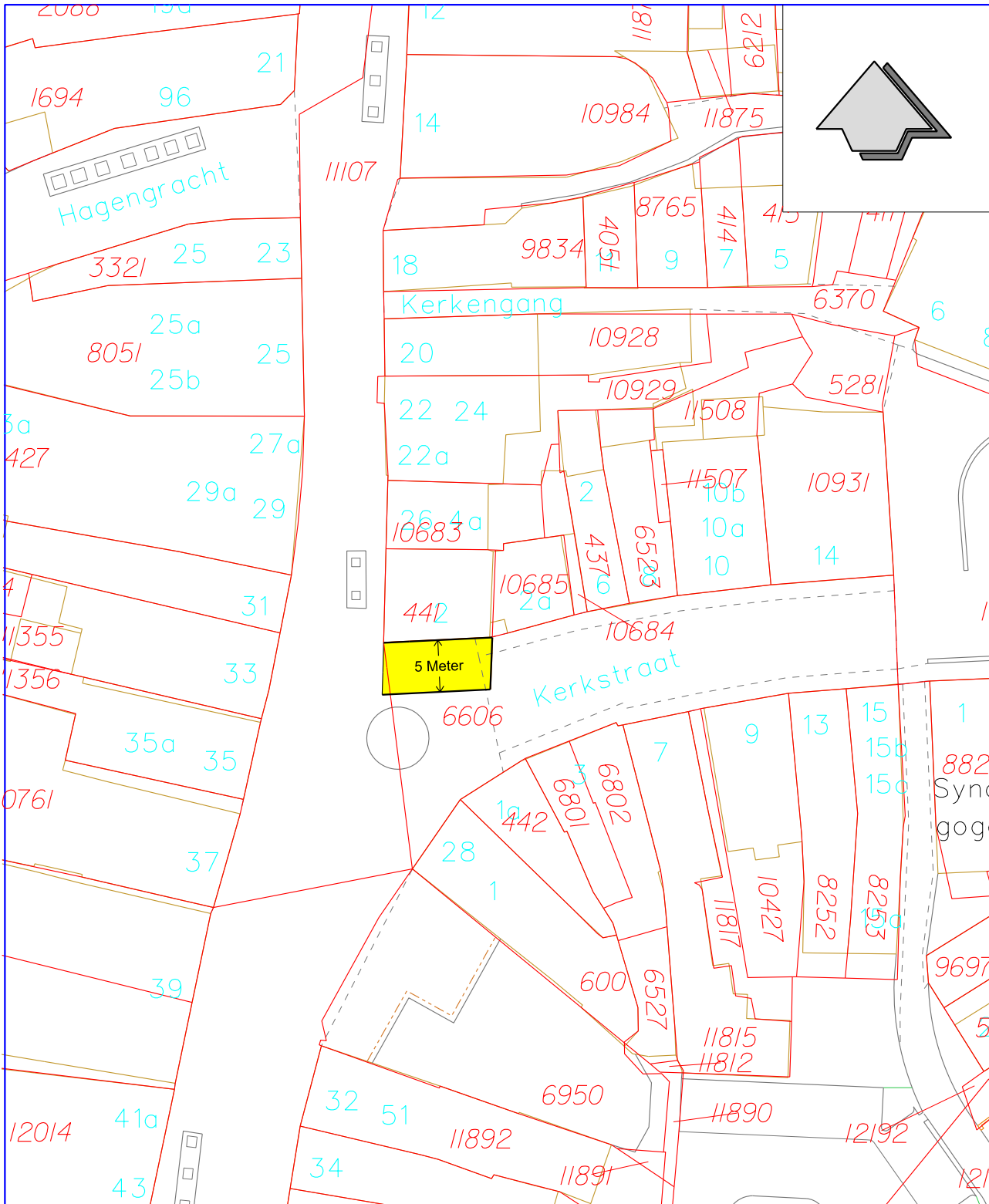
BIJLAGE 5 - Kaarten bij beleid horecaterrassen




Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1			
Maatvoering bouwwerken terrassen Koornmarkt		 Gemeente Almelo			
		Sector Stad en Economie			
Datum	08-12-2014	Modelnaam	A4	Complex	--
Schaal	1:500	Status	CONCEPT	Wijk	10
Formaat	A4	Getekend	S176		
Bestandsnaam	G:\ApplData\Microstation\ROMROSO\OverigeProjecten\wijk10\Stbkpl\Terrassen\MaatvoeringTerrassenKoornmarkt.dgn				



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1	
Maatvoering bouwwerken terrassen Prinses Catharina Amaliaplein		 Sector Stad en Economie	
Datum	08-12-2014	Modelnaam	A4_Amaliaplein
Schaal	1:500	Status	CONCEPT
Formaat	A4	Getekend	S176
Bestandsnaam		G:\AppData\Microstation\ROMROSRO\OverigeProjecten\wijk10\Stbkpl\Terrassen\MaatvoeringTerrassenKoormarkt.dgn	



Ruimtelijk plan		Blad van Blad 1/1	
Maatvoering bouwwerken terrassen Kerkstraat			
		Sector Stad en Economie	
Datum	08-12-2014	Modelnaam	A4_Kerkstraat
Schaal	1:500	Status	CONCEPT
Formaat	A4	Getekend	S176
Bestandsnaam		G:\ApplData\Microstation\ROMROSO\OverigeProjecten\wijk10\Stbkpl\Terrassen\MaatvoeringTerrassenKoornmarkt.dgn	