

BELEIDSREGELS BIJ GEMEENTELIJK BESCHERMD STADS- OF DORPSGEZICHT

Omgang met gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

De aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht gebeurt op grond van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Deze vorm van bescherming wordt toegepast vanuit het belang van te behouden cultuurhistorische elementen. De verordening regelt alleen een vergunningplicht bij sloop. Voor het behouden van de cultuurhistorische elementen bij onderhoud en aanpassingen, zijn aanvullende regels nodig. Daarbij hoort ook de plicht om een wijziging te laten toetsen. Dit kan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Deze regels richten zich op de stedenbouwkundige aanleg van het beschermde gebied, zoals de plaatsing van de bouwblokken, stratenpatronen en zichtlijnen. En op het aanzicht en silhouet van gevels en daken van de bebouwing.

Onderstaande voorschriften regelen de omgang met gemeentelijk beschermde gebieden op hoofdlijnen. Aanvullend kan per beschermd gebied regelgeving op maat worden voorgeschreven. Vergunningvrij bouwen blijft toegestaan maar kan worden beperkt door de aanvullende regels.

Regels voor gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht

Deze regels zijn in werking getreden op 18 december 2023, de datum van vaststelling door de gemeenteraad. Dit is ook de peildatum voor de feitelijke legaal verkregen uitgangssituatie.

Ook gaat vanaf dan de plicht van kracht om een wijziging in het beschermde gebied te laten toetsen. Dit kan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Als de ingreep binnen de regels valt, dan kan dit voor de aanvrager leiden tot een vergunning of tot een gemeentelijke verklaring dat een vergunning niet nodig is.

In het algemeen geldt voor een gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht dat het aanzicht behouden blijft. Dit geldt voor het uiterlijke karakter (landschappelijk, stedelijk), de ligging in de omgeving, de samenhang en het aanzicht van de landschappelijke of gebouwde elementen, de ligging en indeling van de percelen en de aanleg van het openbaar gebied met straten, stoepen en waterwegen.

Uitgangspunt voor het behoud van het aanzicht is de oorspronkelijke situatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de legale veranderingen die zijn gedaan in de loop van de tijd en met de situatie ten tijde van de bescherming.

De bescherming betekent voor woningen en andere gebouwen in het gebied dat de nokhoogte, dakvorm, gevelaanzichten en het materiaalgebruik zijn beschermd. Of en hoe er veranderingen en verbouwingen kunnen plaatsvinden kan worden geregeld per beschermd gebied. Terugbrengen naar oorspronkelijke staat is toegestaan, maar niet verplicht. Wanneer er onderdelen worden teruggebracht, dan is de regelgeving leidend voor de uitvoering. Op deze manier wordt het oorspronkelijke straatbeeld versterkt.

BELEIDSREGELS BIJ GEMEENTELIJK BESCHERMD STADSGEZICHT VIER VIERKANTEN

Deze regels treden in werking op 17 oktober 2024. Dit is de datum van vaststelling door de gemeenteraad en is ook de peildatum voor de feitelijke legaal verkregen uitgangssituatie.

Deze regels vormen een beleidsmatige nadere invulling van de regels die de Welstandsnota stelt ten aanzien van erfgoedwaarden en gebieden met een bijzondere bescherming.

Karakterschets Vier Vierkanten

Cultuurhistorische context

- Het ontwerp van Bonnema is een winnende prijsvraag-inzending voor het rijksprogramma 'Experimentele Woningbouw'.
- De wijk is in 1979 gebouwd volgens de principes van het structuralisme: een clustering van kleine, op de menselijke maat afgestemde elementen.

Stedenbouwkundige opzet

- Geschakelde elementen in een hoge dichtheid. De woningen zijn geclusterd in groepjes.
- De samenhang van de wijk als geheel ligt in de gelijkvormigheid van de architectuur.
- De levendige opzet en de sterk wisselende hoogtes maken dat vanuit de openbare ruimte tussen de bebouwing door gekeken kan worden.
- Er is geen eenduidige voor- en achterzijde. Evenmin is er sprake van duidelijke straten.
- Veel tuinen grenzen aan de openbare ruimte.
- Het plan was oorspronkelijk verdeeld in vier zones. 'erfwonen', 'pleinwonen', 'groenwonen' en 'waterwonen'. Het groene karakter en de waterkant zijn belangrijk.
- De houten vlonders en steigers aan het water maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige opzet. Tussen Kotterstraat 23 en 24 is een gemeenschappelijke steiger.

Volume

- Elke woning bestaat uit vier volumes, elk met een vierkante plattegrond en een lessenaarskap met een inwendige goot, gerangschikt rond een rechthoekige kern (lantaarn).
- De kern wordt bekroond met een lantaarn onder een plat dakje.
- De lessenaarkappen hebben dezelfde dakhelling. De nokken van deze daken liggen onder het kozijn van de lantaarn.
- De contour en vorm van de begane grond is voor alle woningen gelijk. Vanuit drie basistypen (één, twee of drie lagen onder een kap), bestaat er een veelheid van hoogtes van de dakvlakken.

- Aan de woningen zijn bergingen en carports gekoppeld met een plat dak. Deze maken ook deel uit van de samenhang.
- De woningen zijn geschakeld tot een samenhangend, doorgaand 'dakenlandschap'.

Gevelindeling

- Kozijnen en bewegende delen zijn smal en hoog, in combinatie met platte, brede klepraampjes;
- Grotere kozijnen hebben een opdeling in smalle, hoge delen;
- Hogere kozijndelen onder de helling van een dak lopen aan de bovenkant mee met die helling;
- De kozijnen van de lantaarns zijn breed en plat. Door hun vorm, hoogte en andere plaatsing onderscheiden ze zich van de lagere kozijnen.

Kleur- en materiaalgebruik

- De gevels bestaan uit verticale delen western red cedar, vergrijzend en fijn bezaagd. In aansluiting op de kozijnen zijn ook horizontale- en schuine houten delen opgenomen;
- De schuine daken bestaan uit donkergrijze leien;
- Alle daken hebben een scherpe overgang tussen dak en gevel met een donkergrijze of zwarte aluminium daktrim. Sommige bergingen en carports hebben nog de oorspronkelijke houten kraal.
- Kozijnen zijn opgelegd, smal, en diep geprofileerd;
- Kozijnen en bewegende delen hebben een helderrode en/of helderblauwe kleur in verschillende combinaties;
- Carports hebben een roodbruine kleur.

OPENBARE RUIMTE

De gemeente Alkmaar draagt zorg voor een bij het beschermd stadsgezicht passende inrichting en onderhoud van de openbare ruimte. Centraal hierbij staat het oorspronkelijke ontwerp van Bonnema, met de verschillende ‘woonthema’s’ erfwonen, waterwonen, groenwonen en pleinwonen. Ander uitgangspunt is het groene karakter van de buurt en de bijzondere relatie met het water aan de westzijde van de buurt.

GEVELS

Geveluiding: In artikel 1.61 van het vroegere bestemmingsplan Alkmaar Noord, nu onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Alkmaar, is de voorgevel gedefinieerd als “de gevel van het hoofgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.” Voor het gebied De Vier Vierkanten geldt als specifieke uitwerking van dit begrip de gevel met daarin de voordeur, als voorgevel, omdat deze gevel qua aard en uitstraling de belangrijkste gevel is. De gevel met de tuindeuren naar het eigen erf, is aan te merken als de achtergevel. De overige gevels zijn dan aangemerkt als de zijgevels.

Gevelbekleding

- Houten bekleding in losse planken zoals oorspronkelijk patroon.
- Materiaal is onbehandeld western red cedar of een vergelijkbaar onbehandelde vergrijzende houtsoort.
- Gelijke houtsoort per gevelvlak (een gevelvlak is een deel van de gevelzijde).
- Gelijke breedtemaat plankdelen per gevelzijde (van maaiveld tot dak).
- Breedte van de plankdelen zoals oorspronkelijk of vergelijkbaar.
- Planken niet gladgeschuurd en niet geschaafd.
- Profiel en detaillering als oorspronkelijk.

Gevelopeningen

- In alle gevels kunnen vensters worden toegevoegd als deze worden uitgevoerd zoals in het oorspronkelijk ontwerp, met passende detaillering en profilering.
- In de achtergevel op de begane grond is de indeling vrij.

Materialisering en detaillering van ramen, kozijnen, deuren

- Hout, met detaillering zoals oorspronkelijk.
- Kunststof toegestaan met profilering als oorspronkelijk of vergelijkbaar.
- Als bestaande kunststof-vensters al een afwijkende profilering hebben, dan mag een nieuw kunststof-venster in dezelfde gevel ook met deze afwijkende profilering worden uitgevoerd.

Kleur ramen, kozijnen, deuren

- De toe te passen kleuren zijn helder rood en helder blauw.
- Vrije keuze van deze twee kleuren voor toepassing op ramen, kozijnen, deuren.
- Kleine kleurnuance is toegestaan.
- Voorkeur voor de oorspronkelijke kleur (karmijnrood: RAL 3002, verkeersblauw: RAL 5017).

- Als de bestaande kleur al afwijkt, dan mag een nieuw raam in dezelfde gevel ook in deze afwijkende kleur worden geschilderd.

Kleur carport

- De toe te passen kleur is roodbruin.
- Vrije keuze van deze kleur en de kleuren helder rood of helder blauw voor toepassing op de carport.
- Kleine kleurnuance is toegestaan.
- Voorkeur voor de oorspronkelijke kleur (oxiderood: RAL 3009)

DAKEN

Dakvorm

Uitgangspunt is het behouden van de oorspronkelijke dakvorm met de lessenaarsdaken en de lantaarn (het torentje).

Dakkapel

- Toegestaan in een achterdakvlak en zijdakvlak dat niet is gekeerd naar de openbare ruimte, binnen de regels van vergunningvrij bouwen volgens de Omgevingswet.
- Ontwerp, materialisering en detaillering passend bij het oorspronkelijk ontwerp van de woning.

Dakramen

- Toegestaan in alle dakvlakken, binnen de regels van vergunningvrij bouwen volgens de Omgevingswet.
- Toepassing met zwart of donkergrijze kaders.

Dakbekleding

- Vlakke rechthoekige leien of shingles van dezelfde grootte, zoals oorspronkelijk of vergelijkbaar.
- Met verspringend patroon als oorspronkelijk.
- Bij complete bedekking door zonnepanelen is het type dakbekleding vrij voor het betreffende dakvlak.
- Kleur: mat, zwart of donkergrijs.

Groene daken

- Op de platte daken van de woning en bijgebouwen.

Dakrand

- De dakrand van de woning vormt een scherpe en slanke overgang van dak en gevel. Bij voorkeur uitgevoerd met een daktrim.
- Daktrim van de woning en berging is een slank aluminium profiel of een houten kraal.
- Kleur van de dakrand is zwart of donkergrijs.

VERGROTEN BOUWVOLUME

Opbouwen

- Elk vierkant van de woning kan worden verhoogd met maximaal één laag.
- De lantaarn steekt altijd uit boven het hoogste dakvlak.
- De van oorsprong hoogste lantaarn van deze woningen, is de maximale bouwhoogte van deze buurt.
- Ontwerp, materialisering en detaillering zoals in het oorspronkelijk ontwerp.

Aanbouwen

- Binnen de regels van vergunningvrij bouwen aan de achterzijde op grond van de Omgevingswet.
- Ontwerp, materialisering en detaillering passend bij het oorspronkelijk ontwerp van de woning.

INSTALLATIES

Zonnepanelen en zonneboilers

- Binnen de regels van vergunningvrij bouwen.
- Zonneboilers alleen van het type onder een glad oppervlak.
- De kleur van zowel zonnepanelen als zonneboilers is zwart, met zwarte randen.

Airco's, warmtepompen, ventilatiekasten en leidingen

- In de achtertuin, tegen de zijgevel op het maaiveld, op het balkon, op het platte dak van het balkon.
- Bij het kleinste woningtype (met twee kamers) ook toegestaan op de lantaarn.
- Niet storend in het zicht vanaf de openbare ruimte.
- In gedekte kleur, passend bij de opstelplek.

ERFAFSCHEIDINGEN (die grenzen aan de openbare weg)

- Vormvrij binnen de regels van vergunningvrij bouwen (tot 1 meter hoogte).
- Bij hoger dan 1 meter, van vergrijzend hout of beplanting.

TOELICHTING BIJ

BELEIDSREGELS GEMEENTELIJK BESCHERMD STADSGEZICHT VIER VIERKANTEN

Deze toelichting is bedoeld als uitleg bij de beleidsregels. Ook wordt uitgelegd wat deze regels en de bescherming van de buurt betekenen voor eigenaren van de woningen.

Regels zijn opgesteld samen met eigenaren

Deze regels zijn opgesteld samen met een werkgroep van eigenaren, ambtenaren en een onafhankelijk voorzitter. Zij hebben zich ingespannen om regels op te stellen die goed toepasbaar zijn in de praktijk en zorgen voor behoud van het aanzicht van de wijk. Zo is er ruimte voor keuzemogelijkheden in materiaalsoorten en kleurtinten. En is er goede mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen en installaties. Aan alle eigenaren is een conceptversie voorgelegd en de reacties zijn door de werkgroep besproken en overgenomen als dat mogelijk was of nodig was. De regels gaan over de meest voorkomende gevallen. Voor specifieke gevallen is geen extra regel toegevoegd, maar wordt het oordeel overgelaten aan de beoordeling van een vergunningaanvraag of een beoordeling alleen op welstand.

Een deel is bestaand beleid

Het deel onder de kopjes 'Omgang met' en 'Regels voor gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht' is eerder vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zijn algemene regels voor deze vorm van bescherming.

Bescherming geldt voor de buitenkant

De regels gelden alleen voor de buitenkant van de woningen. Elementen die niet oorspronkelijk zijn op het moment waarop de bescherming is ingegaan, hoeven niet te worden teruggebracht. Ook de kleur van schilderwerk, als deze afwijkt van oorspronkelijk, kan bij onderhoud in de toekomst hetzelfde blijven.

De beschermingsregels gelden voor veranderingen aan de buitenkant van de woningen. Alle veranderingen aan het bestaande uiterlijk moeten worden getoetst via een vergunningaanvraag of op welstand. Een beoordeling is niet nodig bij onderhoud aan oorspronkelijke elementen in de oorspronkelijke uitvoering en kleur. En niet bij onderhoud aan bestaande niet oorspronkelijke onderdelen in de bestaande uitvoering en kleur.

Bescherming en welstand

De beschermingsregels worden opgenomen in de Welstandsnota (deze nota wordt onderdeel van het Omgevingsplan). De buurt wordt dan een zogenoemd 'bijzonder welstandsgebied'.

Als de buurt is beschermd, dan worden veranderingen beoordeeld op welstand. Dit geldt voor bouwwerken waar een vergunning voor nodig is, en voor activiteiten die vergunningvrij zijn en waar wel regels gelden voor het uiterlijk. In de meeste gevallen kan

een ambtenaar op korte termijn het plan beoordelen. In sommige gevallen wordt het plan beoordeeld door de Commissie Omgevingskwaliteit. Bijvoorbeeld bij ingrepen met groot effect op het aanzicht of bij een voorbeeldsituatie voor andere woningen. Deze commissie vergadert eens per twee weken.

In de hele gemeente geldt dat excessen niet zijn toegestaan. Een exces is een buitensporigheid in vorm, materiaal of kleur, die ook door een niet-deskundige als buitensporig wordt herkend. Per geval bepaalt de commissie of er sprake is van een exces.

Bescherming en een vergunning

In een gemeentelijk beschermd stadsgezicht is vaak een vergunning nodig als iets verandert aan de buitenkant van de woning. Er is ook een vergunning nodig als een verdwenen onderdeel wordt teruggebracht in oude staat.

Valt het bouwplan binnen de regels voor het gemeentelijk beschermd stadsgezicht, dan is een vergunning meestal niet nodig. Onderhoud is vergunningvrij. Ook is een aantal specifieke bouwwerken vergunningvrij.

De regels voor de Vier Vierkanten gaan over de meest voorkomende gevallen. Voor een bouwplan dat buiten deze regels valt, kan en moet altijd een vergunning worden aangevraagd. Als het bouwplan wordt goedgekeurd, dan wordt de vergunning verleend. Bij de welstandstoets wordt beoordeeld op de karakteristieken van de buurt en de architectuur van de woningen.

Bescherming en vergunningvrij bouwen

Een aantal nieuw toe te voegen elementen is vergunningvrij onder voorwaarden. Zo is aan de achterkant een dakkapel en een aanbouw vergunningvrij te plaatsen, en een dakraam of zonnepanelen. Omdat voor deze onderdelen in de regels voorschriften staan voor het uiterlijk, zoals materiaal of kleur, dan is een beoordeling van het bouwplan toch nodig. Alleen het uiterlijk wordt beoordeeld op welstand.

Voor vergunningvrije bouwwerken gelden landelijke voorschriften voor afmeting en plaatsing. Zo is de hoogte van een vergunningvrije aanbouw maximaal 30 cm boven de vloer van de eerste verdiepingsvloer. En mag de oppervlakte van de tuin maximaal 50% zijn bebouwd. Alle voorschriften staan in de Omgevingswet. Een overzichtelijk schema staat de website Informatiepunt Leefomgeving: iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/ruimtelijk-bouwen/transponeringstabellen-bijlage-II-bor.

Vergunningvrij bouwen geldt voor het achtererf. Het achtererf begint één meter achter de rooilijn van de voorgevel. Daarbij geldt voor zijgevels dat de bouwwerken niet gekeerd mogen zijn naar de openbare ruimte. Dit betekent dat zij niet direct mogen grenzen aan de openbare weg. Een gemeenschappelijk plein of steeg valt daar ook onder. Als er een tuin tussen de zijgevel en de openbare ruimte ligt, dan geldt die beperking niet. Voor maatwerksituaties is een vergunningaanvraag altijd mogelijk.

Kosten voor vergunningaanvraag (leges) en gratis welstandstoets

De gemeente vraagt geld (leges) voor de behandeling van een vergunningaanvraag. Dit is een vast basisbedrag van rond de €250. In een gemeentelijk beschermd stadsgezicht is een toetsing op welstand van een aanvraag vrij van leges (met ingang van 2025). Dit betekent dat er geen administratiekosten worden gerekend bij een vergunningvrij bouwwerk of bij onderhoud, waarbij voor het uiterlijk regels gelden. Zoals bij een vergunningvrije dakkapel aan de achterkant en bij het terug schilderen in de voorgeschreven of originele kleuren. De aanvraag wordt dan kosteloos behandeld.

Gaat het om een aanvraag voor de 'activiteit Bouwen' die niet vergunningvrij is? Dan worden altijd leges gerekend. Dit geldt ook in niet beschermde gezichten. Het basisbedrag kan dan worden verhoogd met een percentage van de bouwkosten.

Wordt een vergunning geweigerd, dan wordt de helft van de kosten voor leges teruggestort. De voorwaarden en bedragen worden elk jaar opnieuw vastgesteld in de Legesverordening Alkmaar. De kosten voor een omgevingsvergunning staan in de Tarieventabel, titel 2, hoofdstuk 3 (deze is te vinden op overheid.nl).

Vergunning en burenrrecht

Naast regels voor het aanvragen van een vergunning, geldt altijd dat een bouwplan de privacy van burenr niet mag verstoren. Deze regels van burenrrecht staan in het Burgerlijk Wetboek en zijn er om hinder te voorkomen. Het is toegestaan dat burenr onderling iets anders afspreken.

Het burenrrecht kent ook bouwregels. Zo is het niet toegestaan om binnen 2 meter van de gezamenlijke zij-erfgrens vensters of andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te maken. Dit geldt als deze uitkijken op het erf van de burenr. Zo mogen lichtopeningen (ramen) worden gemaakt, als deze niet te openen zijn en als het glas niet-doorkijkbaar is (bijvoorbeeld matglas). Deze regels staan in de artikelen 5:37 t/m 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.

Bescherming en subsidie

De gemeentelijke subsidie voor onderhoud is bedoeld voor de extra kosten die komen kijken bij onderhoud aan historische panden of bijzondere architectuur. Het doel van subsidie voor gebouwen in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht is het behouden van de panden met hun oorspronkelijke aanzicht.