

Welstandsnota

Pijnacker-Nootdorp 2013

VOORWOORD

Minder regelgeving en verantwoord welstandsbeleid

Ruimtelijke kwaliteit ontstaat niet vanzelf. Het is het gevolg van aandacht die gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, en architecten stelselmatig aan de kwaliteitsvraag besteden.

Ruimtelijke ordening, bouwregelgeving en welstand vormen het lokale instrumentarium voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeenteraad formuleert ambities in de structuurvisie, in de welstandsnota en in bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan legt de gemeente vast wat er op een bepaalde plaats gebouwd mag worden, en wat de condities daarbij zijn. In het bouwbesluit staan de regels voor het veilig en doelmatig bouwen en gebruiken van een gebouw. Met welstandsbeleid voorkomt een gemeente dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit van de publieke ruimte schaden, c.q. zorgt de gemeente dat er ruimtelijke meerwaarde wordt geschapen.

De welstandsnota functioneerde over het algemeen goed. De maatschappelijke discussie gaat over de proportionaliteit van het welstandstoezicht enerzijds en de algemene wens om tot vermindering en stroomlijning van (ervaren) regeldruk te komen anderzijds. Voor veel mensen is het belangrijk dat er voor bewoners en bedrijven rechtszekerheid bestaat over de ruimtelijke kwaliteit van hun woon- en leefomgeving, en dat de gemeente in staat wordt gesteld bij nieuwe ontwikkelingen ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Soms wordt een aparte procedure van advies door een onafhankelijke commissie, als een onnodige extra schakel ervaren.

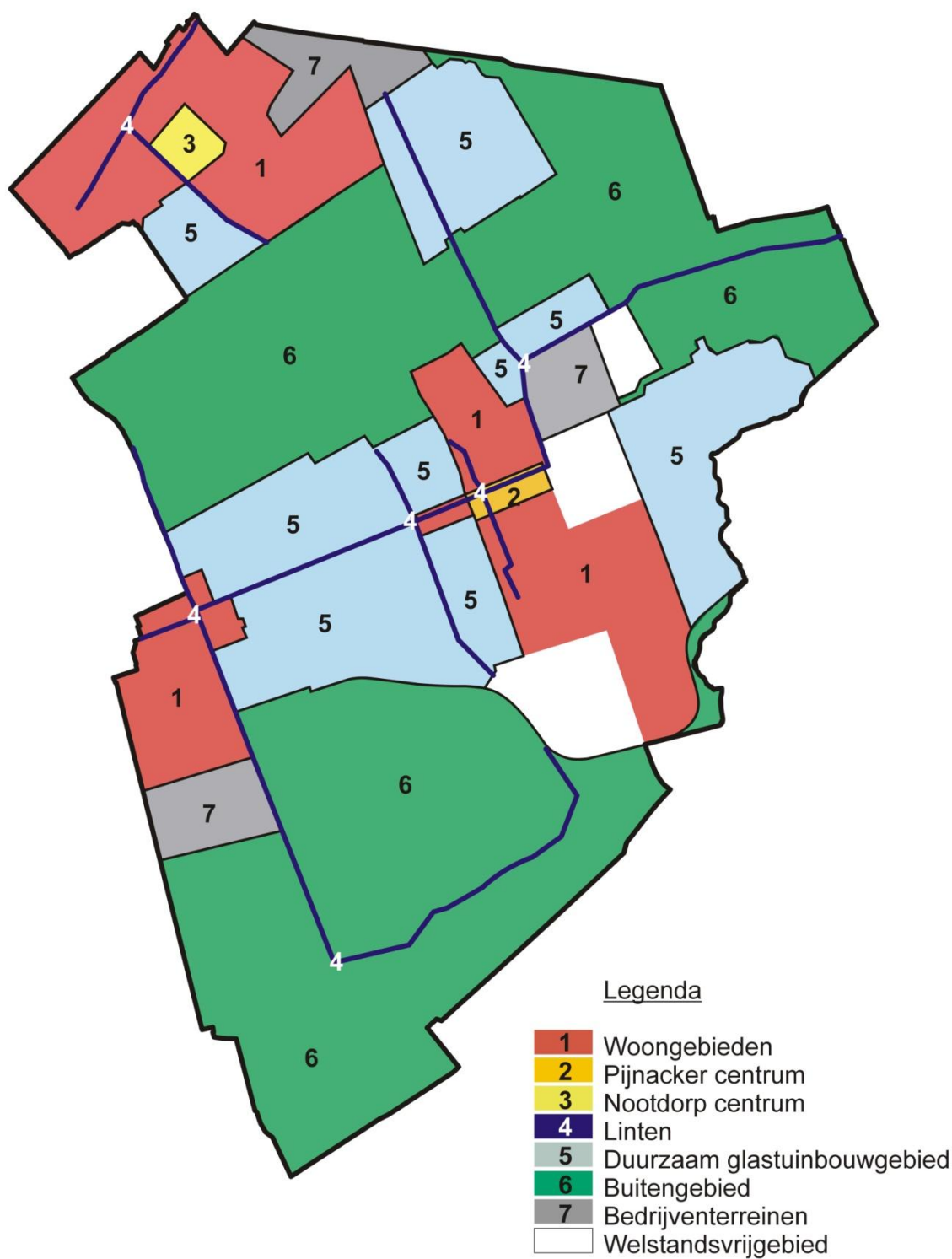
Heldere kaders voor welstand zijn dus nodig; robuust beleid, dat zich goed laat interpreteren. En waar nieuwe ontwikkelingen goed kunnen worden geregeld door algemene condities in bestemmingsplan en/of de welstandsnota, zonder dat een apart adviestraject nodig is, verdient dit de voorkeur.

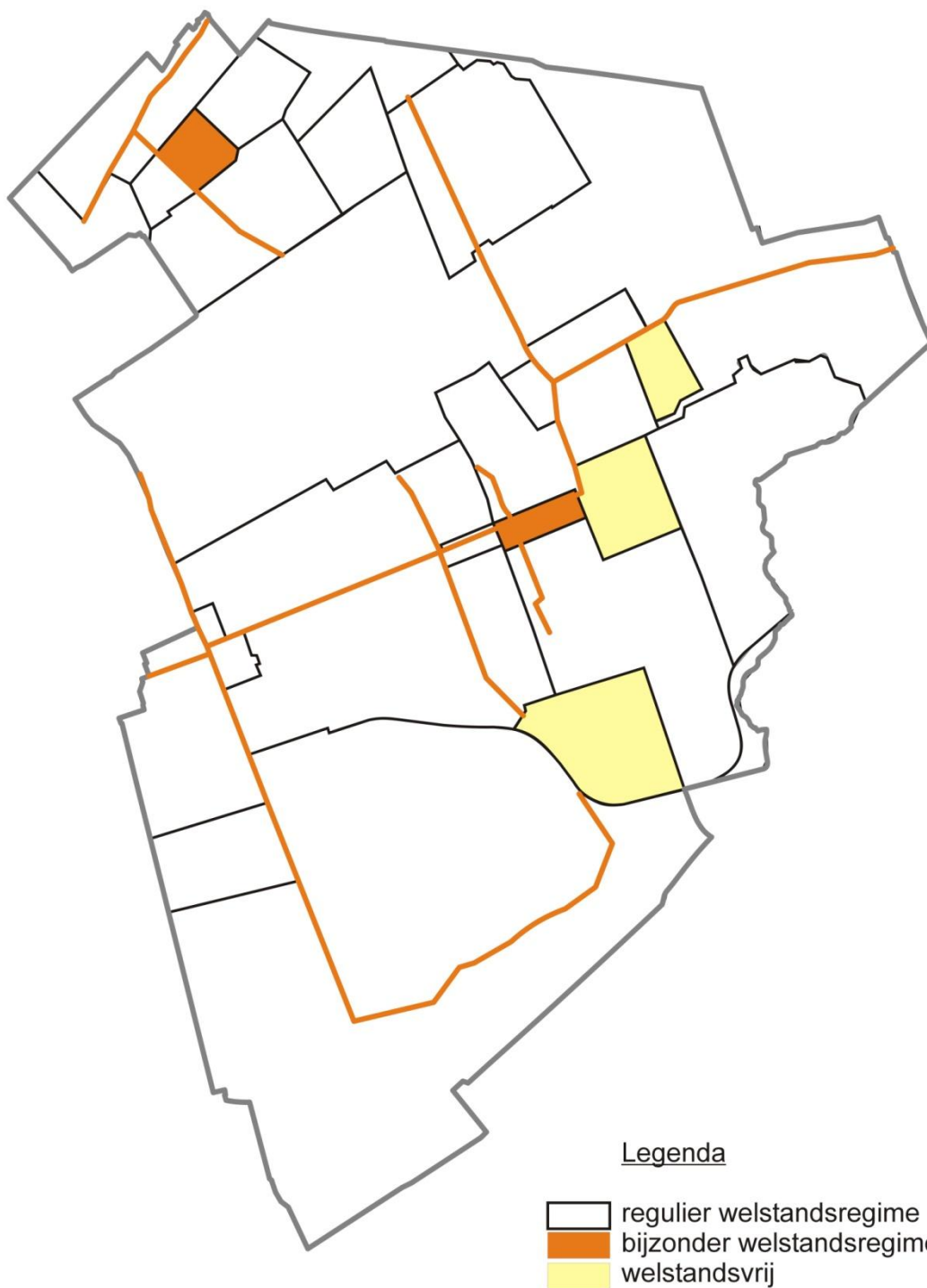
In deze welstandsnota is het welstandsbeleid robuust geformuleerd, door aparte welstandscriteria voor objecten te schrappen, en door in plaats van de vroegere 22 welstandsgebieden nu uit te gaan van 7 daadwerkelijk te onderscheiden en van elkaar verschillende gebieden. Veel voorkomende (kleine) bouwwerken worden welstandsvrij verklaard, dan wel onderworpen aan een beperkt aantal condities; afzonderlijke advisering door een welstandsc commissie is daarbij niet meer verplicht. We hebben vertrouwen dat bewoners en bedrijven een dergelijke verantwoordelijkheid goed oppakken. Dat blijkt ook uit de evaluatie van onze twee proefprojecten “welstandsvrij”. Bewoners of bedrijven kunnen in voorkomende gevallen de welstandsc commissie altijd om een advies vragen.

Zo doende hebben we een balans gevonden tussen de publieke betrokkenheid bij de welstand van bouwwerken, de behoefte aan rechtszekerheid enerzijds, en het terugbrengen van regels, die onnodig belemmerend zijn, en onnodig in de plaats treden van individuele verantwoordelijkheid anderzijds.

Jaap van Staalduine
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Welstand







Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp 2013

Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2014

gepubliceerd in de Telstar op 5 maart 2014

inwerkingtreding op 6 maart 2014

INHOUD

Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp

Voorwoord	01
Inhoud	04
ARTIKEL A: BELEIDSREGELS	06
1. Inleiding	07
• Redelijke eisen van welstand	07
• Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid	07
• Leeswijzer	07
• Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule	08
• Redelijke eisen van welstand	09
• Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid	09
2. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid	10
• Wat is welstand	10
• Hoe wordt het welstandstoezicht uitgeoefend?	10
• Wat gebeurt er met het advies van de welstandscommissie?	10
• Zijn er nog andere ruimtelijke documenten van belang?	11
• Wat is de relatie tussen een bestemmingsplan en de welstandsnota?	11
• Wat is de relatie tussen een beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota?	11
• Monumenten en cultuurhistorie	11
• 'Kan' bepaling	12
3. Algemene welstandscriteria	13
• Wat zijn algemene welstandscriteria?	13
• Wanneer wordt aan de algemene welstandscriteria getoetst?	13
• Hoe gaat een advies gebaseerd op de algemene welstandscriteria?	13
• Aan welke algemene welstandscriteria wordt getoetst?	13
4. Gebiedsgerichte welstandscriteria	16
• Welstandsregimes	
- Woongebieden	16
- Pijnacker Centrum	18
- Nootdorp centrum	20
- Linten	22
- Duurzaam glastuinbouwgebied	24
- Buitengebied	26
- Bedrijventerreinen	28
5. Objectgerichte welstandscriteria	30
• Toelichting	30
• Specifieke bouwwerken	30
- Reclame-uitingen	31
6. Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken	34
• Toetsingscriteria	
- Veel voorkomende kleine bouwwerken	34
- Beoordelingsaspecten	34
- Reguliere welstandsgebieden	35
- Bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden	35
- Bij aangewezen beschermde monumenten	35
- Voor- en achterkantbenadering	36

- Opbouw van de teksten	36
• Bijbehorend bouwwerk	37
• Dakkapellen	39
• Kozijn en gevelwijzigingen	45
• Rolhekken, luiken en rolluiken	47
7. Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingen	48
• Toelichting	48
• Procedure	48
8. Welstandsvrij	49
• Toelichting	49
• Welstandsvrije bouwwerken	49
• Welstandsvrije gebieden	
9. Welstandscriteria bij excessen	50
• Toetsing achteraf	50
• Excessenregeling bij vergunningvrije bouwwerken	50
• Criteria bij excessen	50
ARTIKEL B: OVERGANGSBEPALING	51
Bijlagen	
1. Begrippenlijst	52
2. Overzicht van monumenten	53
Colofon	56

Artikel A

Beleidsregels

De raad van de gemeente Pijnacker-Nootdorp
gezien het voorstel van het college d.d. 21 januari 2014,
gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de
volgende beleidsregels die het college toepast:

HOOFDSTUK 1

Inleiding

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht is ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij bouwactiviteiten beoordeeld of voldaan wordt aan ‘redelijke eisen van welstand’.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12a van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Het artikel maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren.

Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij bouwplannen hebben. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is dan ook een belangrijke doelstelling van de wijziging van de Woningwet, die in 2003 van kracht is geworden, waarbij in artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Pijnacker-Nootdorp is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Pijnacker-Nootdorp.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een effectief, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Voor veranderingen aan bestaande bouwwerken kunnen de criteria concreet en duidelijk zijn, voor nieuwe bouwwerken of ontwikkelingen is wat meer ruimte voor overleg en interpretatie van de criteria, waarbij de karakteristieken van de gebieden kunnen worden gebruikt voor een eigentijdse invulling.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtelijk beleid. Het omvat een beschrijving van het belangrijkste ruimtelijke kwaliteitsbeleid als basis voor het gewenste welstandstoezicht.

Hoofdstuk 3 beschrijft de algemene welstandscriteria, die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Ze beschrijven het goede vakmanschap, dat de basis moet zijn van elk ontwerp.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze dit vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als leidraad voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 6 bevat toetsingscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen. De welstandscriteria voor deze kleine plannen zijn concreet.

In hoofdstuk 7 volgt een omschrijving van de te volgen procedure voor grotere projecten, waarvoor bijvoorbeeld het bestemmingsplan moet worden aangepast naar aanleiding van een stedenbouwkundig plan. Voor dergelijke projecten worden welstandscriteria opgesteld, die door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 8 tenslotte bestaat uit welstandscriteria voor vergunningvrije bouwwerken. Deze zijn niet per definitie welstandsvrij, zodat er sprake kan zijn van excessen als zij in hun uiterlijk te sterk afwijken van de gewenste kwaliteit. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden.

De nota wordt afgesloten met een aantal bijlagen: een begrippenlijst en een overzicht van monumenten.

Gebruik van de welstandsnota en hardheidsclausule

Na vaststelling van de welstandsnota zijn de welstandscriteria voor iedereen beschikbaar. Zowel de welstandscommissie als burgemeester en wethouders zullen jaarlijks aan de gemeenteraad rapporteren hoe zij met de uitvoering van het welstandsbeleid zijn omgegaan. In de praktijk zal de welstandsnota niet als 'leesboek' worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Voor een dakkapel bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria, bij Bouw- en Woningtoezicht na te vragen of er in de straat een trendsetter is aangewezen en na te gaan of er bij het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Het gebied is gemakkelijk te vinden aan de hand van het bijgevoegde kaartmateriaal. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieft via de ontwerper) daarover in overleg treden met Bouw- en Woningtoezicht.

Als er voor een bepaald type bouwplan geen toetsingscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte en/of de algemene welstandscriteria, opgenomen in de welstandsnota. Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet ingebouwd door voorafgaand aan de concrete weergave van de toetsingscriteria van de diverse kleine plannen te vermelden dat, indien een bouwplan niet voldoet aan de daar vermelde criteria of er sprake is van een bijzondere situatie dan wel gerede twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van die criteria, het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie wordt voorgelegd.

Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Pijnacker-Nootdorp te weren. Maar veel liever zien we in Pijnacker-Nootdorp bouwplannen waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn.

Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van

de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria en het betreffende plan alleen positief op grond van de algemene welstandscriteria beoordelen. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht is ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij bouwactiviteiten beoordeeld of voldaan wordt aan 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12a van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Het artikel maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerk en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of te objectiveren.

Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij bouwplannen hebben. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is dan ook een belangrijke doelstelling van de wijziging van de Woningwet, die in 2003 van kracht is geworden, waarbij in artikel 12a is bepaald dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Voor u ligt de zo bedoelde welstandsnota van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Doel en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Pijnacker-Nootdorp is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Pijnacker-Nootdorp.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een effectief, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Voor veranderingen aan bestaande bouwwerken kunnen de criteria concreet en duidelijk zijn, voor nieuwe bouwwerken of ontwikkelingen is wat meer ruimte voor overleg en interpretatie van de criteria, waarbij de karakteristieken van de gebieden kunnen worden gebruikt voor een eigentijdse invulling.

HOOFDSTUK 2

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Daarbij wordt ook beschreven wat het doel is van het welstandsbeleid, hoe het wordt uitgevoerd en in welke context het welstandsbeleid moet worden geplaatst. Om dit beeld te completeren wordt beschreven in welke andere documenten het ruimtelijk kwaliteitsbeleid (mede) is vastgelegd.

Wat is welstand?

Welstand kan worden omschreven als het vangnet waarmee de ondergrens van de visuele kwaliteit van gebouwen wordt bewaakt. Vanaf 1966 waren daarvoor eisen opgenomen in de bouwverordening. Deze werden als volgt omschreven:

De aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte en de stedenbouwkundige context, de massa, materiaal, schaal, detaillering en kleurstelling mede in verband met de samenhang in het bouwwerk zelf.

Sinds 2003 is deze algemene bepaling vervangen door de welstandsnota. Hierin staan analyses, inventarisaties en objectieve criteria waarmee invulling wordt gegeven aan de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen.

Hoe wordt het welstandstoezicht uitgeoefend?

Het welstandstoezicht wordt uitgeoefend door de welstandscommissie. Dit is een onafhankelijke door de gemeenteraad benoemde commissie die advies uitbrengt aan het college van burgemeester en wethouders over de vraag of een plan in strijd is met redelijke eisen van welstand. In Pijnacker-Nootdorp wordt de commissie gevormd door onafhankelijke deskundigen van de Stichting Dorp, Stad en Land en een burgerlid. Bij het toetsten van aanvrager maakt de welstandscommissie gebruik van de welstandsnota. Deze nota bevat een inventarisatie en analyse van de bestaande kwaliteit van de gemeente en bevat criteria voor nieuwe plannen.

De vergaderingen van welstandscommissie vinden twee wekelijks plaats op het gemeentekantoor. Wanneer een aanvrager of een ontwerper dat wil, kunnen zij in de vergadering een toelichting geven op het plan. De welstandscommissie toetst de plannen aan de welstandsnota en geeft advies. De welstandscommissie wordt ondersteund door een medewerker van de afdeling Frontoffice Publiekszaken. Deze licht de plannen toe die in de vergadering worden besproken en zorgt voor de relevante informatie over het plan.

Een uitzondering op dit proces zijn de veel voorkomende kleine bouwwerken. Deze worden ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Indien deze plannen niet voldoen aan de welstandscriteria of er is sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan worden ze alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie toetst het plan op de criteria van de welstandsnota waaronder de gebiedscriteria.

Wat gebeurt er met het advies van de welstandscommissie?

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het college van burgemeester en wethouders verplicht om een aanvraag ter advisering voor te leggen aan de welstandscommissie, tenzij de gemeenteraad heeft bepaald dat in het gebied geen welstandseisen gelden of er een andere weigeringsgrond is voor de aanvraag. Het advies van de welstandscommissie is niet bindend. Het college van burgemeester en wethouders kan dus gemotiveerd afwijken van dit advies, maar slechts in uitzonderlijke gevallen. Over het algemeen worden de adviezen van de welstandscommissie gevolgd.

Een negatief advies is een reden om een aanvraag te weigeren. Het kan ook zijn dat de welstandscommissie adviseert om onderdelen aan te passen. Na aanpassing kan dan alsnog een positief advies worden gegeven. Een positief advies betekent dat de aanvraag

verder in behandeling wordt genomen.

Zijn er nog andere ruimtelijke documenten van belang?

De ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is op verschillende beleidsniveaus vastgelegd. Het Rijk, de provincie Zuid-Holland en het Stadsgebied Haaglanden hebben in meer of mindere mate invloed op de mogelijkheden om te bouwen binnen de gemeente Pijnacker-Nootdorp. Ook de gemeente zelf heeft beleidskaders die uitspraken doen over deze mogelijkheden. De Toekomstvisie 2040, de Economische Visie en de Ruimtelijke Structuurvisie bijvoorbeeld. In bestemmingsplannen wordt deze ruimte echter het meest concreet vastgelegd. Voor alle gronden in Pijnacker-Nootdorp is een bestemmingsplan opgesteld. Bijna alle bestemmingsplannen zijn actueel (dat wil zeggen: niet ouder dan tien jaar). Daarnaast kan de gemeente welstandscriteria vastleggen in beeldkwaliteitsplannen.

Wat is de relatie tussen een bestemmingsplan en de welstandsnota?

In een bestemmingsplan wordt beschreven hoe de gronden gebruikt mogen worden en wat er op de gronden mag worden gebouwd. Datgene wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. Het bestemmingsplan regelt niet de architectonische vormgeving van bouwwerken. Dat deel wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. In de toelichting op een bestemmingsplan wordt vaak wel een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze paragraaf beschrijft de gewenste beeldkwaliteit en stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Doordat de beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in de toelichting van een bestemmingsplan (en niet in de regels en op de verbeelding) is deze niet juridisch bindend.

Daar waar nodig wordt de ruimte die het bestemmingsplan biedt ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit ingevuld door welstandscriteria. Het advies richt zich dan op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. Wanneer een bestemmingsplan ook ruimte biedt voor alternatieven, dan kan een negatief advies worden gegeven als het opgestelde plan op stedenbouwkundig of architectonisch gebied te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van een gebied. Dit advies moet uiteraard gebaseerd zijn op de welstandsnota.

Wat is de relatie tussen een beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota?

De gemeente kan ervoor kiezen om welstandscriteria op te nemen in beeldkwaliteitsplannen. Deze laatst genoemde plannen worden vaak gekoppeld aan bestemmingsplannen. Een beeldkwaliteitsplan moet op dezelfde manier tot stand komen als een welstandsnota: door vaststelling in de vorm van een beleidsregel, met toepassing van de inspraakverordening en met criteria die zo veel mogelijk toegespitst zijn op het individuele bouwwerk. Wanneer voor een gebied zowel een beeldkwaliteitsplan als een welstandsnota geldt dan is de verhouding tussen deze plannen als volgt. De criteria in de welstandsnota zijn leidend en de criteria uit het beeldkwaliteitsplan zijn ondersteunend. De beeldkwaliteitsplannen gaan daarmee een onderdeel vormen van het welstandsbeleid en worden gebruikt in het kader van de toetsing en advisering. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt om zo een compleet beeld te geven.

Monumenten en cultuurhistorie

De gemeente combineert een veranderlijk karakter met de wens monumenten en beeldbepalende bouwwerken te behouden.

Monumenten

Van de monumenten in Pijnacker-Nootdorp zijn er zo'n negentien aangewezen door het Rijk en om en nabij de tachtig door de gemeente. Door middel van het monumentenbeleid stelt de gemeente zich tot doel het bestaande bestand te behouden. Voor het welstandsbeleid betekent het monumentenbeleid extra aandacht voor de omgeving van het monument en dat de aangewezen monumenten een aparte status hebben. Bouwplannen voor monumenten worden eveneens beoordeeld door de monumentencommissie.

Karakteristieke panden

Naast monumenten heeft de gemeente karakteristieke panden aangewezen. Dit zijn gebouwen, die geen monument zijn maar wel een cultuurhistorische waarde hebben en

in belangrijke mate bijdragen aan de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De gemeente wenst de karakteristieke kenmerken van deze gebouwen te behouden. Daarbij gaat het in de regel met name om het exterieur van het gebouw. Hieronder vallen de plaatsing van het bouwwerk op de kavel, goothoogte, dakvorm, gevelindeling, kenmerkende details, materialen en kleuren. Omdat het welstandsbeleid regels geeft voor het uiterlijk van de gebouwen, is het mogelijk deze aspecten in de beoordeling van bouwplannen te betrekken.

‘Kan’ bepaling

Met de wijziging van het Besluit omgevingsrecht zijn burgemeester en wethouders niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen advies te vragen aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester. Het gaat bij deze wetswijziging om de vraag wie het bestuurscollege ondersteunt bij de welstandsbeoordeling. Voortaan kan zo’n advies, desgewenst, achterwege blijven en dan wordt het college besluit alleen ambtelijk voorbereid. Dit moet wel vastgelegd worden in de welstandsnota ingevolge artikel 12a lid 1 van de Woningwet. Dit is in deze nota vastgelegd in hoofdstuk 6, criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken.

HOOFDSTUK 3

Algemene welstandscriteria

In dit hoofdstuk staat de algemene welstandscriteria centraal. Eerst wordt beschreven wat de algemene welstandscriteria zijn en wanneer ze worden gebruikt. Vervolgens worden de zes bouwstenen van deze algemene criteria opgesomd en uitgelegd.

Wat zijn algemene welstandscriteria?

Bijna onzichtbaar liggen de algemene welstandscriteria ten grondslag aan de beoordeling van ieder plan. Ze vormen namelijk het uitgangspunt voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria die in de volgende hoofdstukken van deze welstandsnota zijn opgenomen. De algemene criteria zijn gebaseerd op universele principes en richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp.

Wanneer wordt aan de algemene welstandscriteria getoetst?

De algemene welstandscriteria worden alleen in bijzondere situaties gebruikt wanneer de gebieds- en objectgerichte criteria niet toereikend zijn. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als het bouwwerk zelf, ondanks dat het is aangepast aan de gebiedsgerichte criteria, zo onder de maat is dat het een negatieve invloed heeft op de omgeving. Andersom kan het ook het geval zijn dat de algemene criteria het toetsingskader gaan vormen. Dat is wanneer het plan weliswaar afwijkt van de gebieds- en objectgerichte criteria, maar door bijzondere schoonheid toch voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het niveau van redelijke eisen van welstand waar het plan dan aan moet voldoen, is heel hoog. Hoe meer een gebouw afwijkt van zijn omgeving, hoe hoger de eisen zijn die worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap.

Hoe gaat een advies gebaseerd op de algemene welstandscriteria?

Als een advies niet past binnen de gebieds- en objectgerichte criteria maar op grond van de algemene welstandscriteria wel voldoet aan redelijke eisen van welstand, dan kan de welstandscommissie aan het college van burgemeester en wethouders een gemotiveerd en schriftelijk advies geven af te wijken van de gebieds- en objectgerichte criteria. Daarbij wordt dan een beroep gedaan op de hardheidsclausule zoals verwoordt in artikel 2.10 lid d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit gebeurt alleen in uitzonderlijke gevallen.

Aan welke algemene welstandscriteria wordt getoetst?

De algemene welstandscriteria waar aan wordt getoetst zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' geschreven door prof. Ir. Tj. Dijkstra. Hij hanteert de volgende zes criteria, waarbij een gebouw aan redelijke eisen van welstand voldoet indien:

1. *De verschijningsvorm zowel een relatie heeft met gebruik van het bouwwerk en de manier waarop het gemaakt is als een eigen samenhang en logica kent.*

Een gebouw wordt in eerste instantie gemaakt om te worden gebruikt. De eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden om met materialen en technieken een doelmatige constructie te maken kunnen daarom niet los worden gezien van de vorm en uiterlijke verschijningsvorm van het gebouw. Dat betekent niet dat de vormgeving altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Van het gebouw mag altijd worden verwacht dat de verschijningsvorm begrijpelijk is vanuit de oorsprong. De verschijningsvorm is meer dan een optelsom van het gebruik en de constructie. Factoren zoals de omgeving en associaties vanuit de vorm in de sociaal-culturele context wegen eveneens mee. De vorm mag nooit in tegenspraak zijn met het gebruik en de constructie omdat het gebouw dan zowel aan begrijpelijkheid als integriteit verliest.

2. *Een positieve bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte.*

Het realiseren van een gebouw houdt in dat een deel van de algemene ruimte wordt ingezet voor particulier gebruik. Daarmee ligt het gebouw in een openbare context en heeft het een betekenis voor zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Die betekenis en het bestaansrecht van het gebouw gaan verder dan alleen de functionaliteit van het gebouw zelf. De gevels zijn namelijk ook direct de begrenzing van de openbare ruimte en is daarom mede bepalend voor die openbare ruimte. Het gebouw moet een positieve bijdrage aan deze kwaliteit en de verwachte ontwikkeling daarvan. Zelfs van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving wordt verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en zijn omgeving niet ontkent. De gebiedsgerichte criteria bieden duidelijkheid over de wijze waarop dat moet worden gerealiseerd.

3. *Verwijzingen en associaties zorgvuldig zijn gebruikt en uitwerkt en passen in de bestaande maatschappelijke werkelijkheid.*

Vormgeving is gebaseerd op regels, net zoals een taal gebaseerd is op grammatica om begrijpelijke zinnen en teksten te kunnen maken. Wanneer de regels verkeerd of ongeïnspireerd worden gebruikt ontstaat verwarring of wordt het saai. Dat geldt voor geschreven teksten, maar ook voor de taal van architectonische vormgeving. De regels van vormgeving moeten dan ook bewust worden gebruikt. Wanneer vormen vaak in een bepaald verband worden gezien dan krijgen ze een zelfstandige betekenis en roepen zij associaties op die los staan van het gebruik van het gebruik. De pilasters uit het classicisme associëren we met tempels, terwijl gevels van glas en metaal geassocieerd worden met techniek en vooruitgang. Iedere bouwstijl gebruikt verwijzingen en associaties naar wat eerder aanwezig was of blikte vooruit naar de verwachtingen van de toekomst.

De kracht van een gebouw wordt vooral bepaald door de manier waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen de actuele culturele ontwikkelingen. Hierdoor ontstaat vormgeving die bruikbaar is binnen de bestaande maatschappelijke werkelijkheid en integer is ten opzichte van de tijd waarin het gerealiseerd wordt, omdat het op basis van het uiterlijk in die tijd kan worden geplaatst. De associatieve betekenis is van groot belang om een omgeving te begrijpen als een beeld van de tijd waarin het is gerealiseerd, als verhaal van de geschiedenis en vertegenwoordiger van een stijl. Bij een restauratie is dat door herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in een bestaande (monumentale) omgeving moet duidelijk zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Inspiratie kan worden gezocht in een bepaalde tijdsperiode, maar dat is wezenlijk anders dan imitatie van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Bij nieuwe bouwplannen moet zorgvuldig met stijlvormen worden omgegaan.

4. *Structuur is aangebracht in het beeld zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.*

In het ontwerp van een gebouw moet structuur aangebracht zijn in het beeld. Dit geeft houvast voor de waarneming en bepaald het beeld dat men onthoudt van een gebouw. Helderheid en complexiteit zijn daarbij de kernbegrippen. Voor de helderheid van het ontwerp wordt gekeken naar elementen als symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen. Zij zorgen ervoor dat de grote hoeveelheid visuele informatie van de gebouwomgeving gereduceerd kan worden tot een bevattelijk beeld. Deze doelstelling van een helder beeld mag er niet toe leiden dat het beeld te simpel wordt en het gebouw niet meer prikkelt of een beroep doet op de creativiteit. Complexiteit ontstaat vanuit de combinatie van de stedenbouwkundige eisen en de eisen van het bouwwerk zelf. Wanneer de belevingswaarde van een gebouwde omgeving hoog is, dan zijn helderheid en complexiteit beiden aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

5. *De maatverhoudingen met elkaar samen hangen en beheerst worden toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.*

De maatverhoudingen van een gebouw zijn van groot belang voor de beleving ervan, maar zijn één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van een ontwerp. Het is bijna niet vast te stellen waarom de maatverhoudingen van de ene ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere ruimte. De maten moeten kloppen. Ieder gebouw heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de opgave. Een groot gebouw kan binnen zijn eigen grenzen geleed zijn, maar wordt onherkenbaar en ongeloofwaardig als het eruit ziet als een verzameling losse, kleine gebouwen. Het is duidelijk dat de kracht van het ontwerp groter is, wanneer er een sterkere samenhang en hiërarchie is tussen de maatverhoudingen. Spanning en contrast kunnen bij een bewuste toepassing, daarin hun werking hebben.

6. *Het karakter van het gebouw en de bestaande of te verwachten ruimtelijke samenhang met de omgeving duidelijk wordt gemaakt door materiaal, kleur, textuur en licht.*

Een gebouw wordt zichtbaar en voelbaar door materialen, kleuren en lichttoetreding. Materialen en kleuren moeten een ondersteunende functie hebben voor ontwerp en mogen daar niet los van staan. Nu men niet meer afhankelijk is van lokale producten en ambachten neemt het risico toe dat slechts gekozen wordt op grond van decoratieve werking en niet van de betekenis ervan voor het gebouw. Wanneer de materialen en kleuren de architectuur niet ondersteunen of een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode in de weg staan, neemt de zeggingskracht van een gebouw af en ontstaat een onsamenvattend beeld.

HOOFDSTUK 4

Gebiedsgerichte welstandscriteria

1. WOONGEBIEDEN

Beschrijving

De woongebieden worden gekenmerkt door een planmatige ruimtelijke structuur en herkenbare stedenbouwkundige opzet. De woningbouw in deze gebieden wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van woningtype als van de rijen, clusters of blokken. Deze vormen telkens een samenhangende compositie. Woongebieden vormen over het algemeen zelfstandige eenheden binnen de stad of het dorp en hebben een ruim en groen karakter. Dit karakter wordt versterkt door voor- en achtertuinen van de woningen. Binnen de stedenbouwkundige opzet zorgen appartementengebouwen voor accenten. De architectuur van de woningen is vaak gebaseerd op herhaling van woningtypen binnen een cluster of een rij. De woningen zijn meestal met hun voorgevel gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gevarieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap, waarbij de tweede laag of de kap juist kan uitkragen of terugvallen. Per cluster of rij komen ook verschillende soorten kapvormen voor als een zadeldak, een lessenaars dak of een plat dak. Het gevelbeeld is gevarieerd, waarbij er een duidelijke horizontale of verticale geleiding is aangebracht. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met hoogteaccenten en uitbouwen. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. Verlengde daken, op- en aanbouwen komen vaak voor. De appartementengebouwen staan in principe vrij op de kavel en bestaan over het algemeen uit een torenachtig volume of appartementenblokken, zoals in Pijnacker-Noord. De hoogte van deze gebouwen varieert sterk en vaak functioneren deze gebouwen als oriëntatiepunten in de wijk. De hoogbouw in Pijnacker-Noord bestaat uit maximaal zes bouwlagen en vormt door haar massa een stedenbouwkundige verbijzondering in Pijnacker. De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig en seriematig van aard. Het kleur- en materiaal gebruik is per cluster of rij in samenhang, vaak worden ze gebruikt om accenten in de gevel aan te brengen. Hoewel per cluster of rij de samenhang wel eens verloren is gegaan. De gevels zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit metselwerk, soms zijn ook houten rabatdelen of plaatmaterialen in de gevel verwerkt. De hellende daken zijn gedekt met pannen. De kozijnen zijn van hout, aluminium of kunststof. Oudere woningen zijn soms voorzien van ornamenten als versierde dak-, deur- en raamlijsten, en hebben in een enkel geval stalen kozijnen.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

Woongebieden zijn zorgvuldig vormgegeven en hebben een seriematig karakter, maar bezitten geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De dynamiek van deze woongebieden is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen, uitbouwen en dakopbouwen, maar ook onderhoudswerkzaamheden of renovaties bij grotere bouwkundige eenheden. Bij de plaatsing van dakkapellen is een afstemming van de hoogte en positie ten opzichte van andere dakkapellen gewenst.

Beleidsinzet

Voor deze woongebieden geldt een regulier welstandsregime, waarbij de beoordeling is gericht op herhaling van woningtypen binnen het samenhangende beeld van de cluster of rij en de gedifferentieerde gevelopbouw en op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Verder is het beleid terughoudend met behoud van de strakke rooilijnen, het samenhangende kleur- en materiaalgebruik en eenvoudige detaillering.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen in de woongebieden zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte en groenelementen maken deel uit van een stedenbouwkundige eenheid
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang en liggen in één lijn of verspringen
- overgangen van privé naar openbaar gebied zorgvuldig vormgeven



Massa

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang of thematische uitwerking
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- accenten in hoogte en vormgeving, bijvoorbeeld bij grotere woongebouwen of appartementen hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- aan-, uit- of bijgebouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume



Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, thema en afwerking afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume



Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster, blok of thema in samenhang
- gevels bestaan uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel geschilderd of gestuct en/ of in combinatie met puin, houten beschot of panelen
- het kleurgebruik is samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw
- hellende daken zijn voorzien van dakpannen



2. PIJNACKER CENTRUM

Beschrijving

In Pijnacker komt in het oude centrumgebied bebouwing voor met afwisselende gevelwanden, vooroorlogse rijenwoningen, vrijstaande grotere bebouwing en een nieuw centrumgebied. Het gebied is versnipperd in kleinere delen door nieuwbouw in en rond het centrum. Over het algemeen heeft het centrum veel oudere en karakteristieke bebouwing. Kenmerkend is de functiemenging met winkels en de mix van oude en nieuwe panden. Het nieuwe centrumgebied wordt gekenmerkt door geclusterde of in een enkel geval vrijstaande bebouwing van winkels, kantoren en woningen rondom het Raadhuisplein. Het betreft vooral nieuwe bebouwing waaronder het station alsook enige oudere panden zoals bijvoorbeeld het “Witte Huis”. Het woongebied rond het Emmapark heeft een groen karakter. Naast de voortuinen zijn in de stedenbouwkundige structuur vaak groenelementen als parkjes opgenomen. De overgang van de openbare ruimte naar het privégebied is vaak zorgvuldig vormgegeven. In Pijnacker is deze bebouwing weinig voorkomend maar wel karakteristiek.

Over het algemeen bestaat de bebouwing uit gevarieerde oudere bebouwing, vaak pandsgewijs, van ongeveer twee lagen met kap en wordt afgewisseld met enkele nieuwere panden van drie tot soms vier lagen hoog. Enkele panden bezitten voortuinen en zorgen voor een verbreding van het profiel. Door haar voornamelijk afwijkende en grootschaliger massaopbouw is het nieuwe centrum duidelijk herkenbaar als zelfstandige stedenbouwkundige structuur. Het grootschalige karakter wordt versterkt door de strakke rooilijnen, hoewel bijzondere plekken aanleiding zijn dit te doorbreken.

De opbouw van de gevels is eenvoudig en bestaat meestal uit drie tot soms vijf bouwlagen, hoewel accenten in de massa hoger kunnen zijn. De eerste laag bevat veelal winkels, in de volgende lagen zijn de woningen en kantoorruimten ondergebracht.

De detaillering van de bebouwing is eenvoudig en seriematig van aard. Het recente karakter van de bebouwing komt tot uiting in het materiaal- en kleurgebruik. Detaillering van de oudere panden in het centrum is daarentegen zorgvuldig en veelal rijk. SiermetSELwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en houten kozijnen komen voor. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, waarbij donkere kleuren en baksteengevels het beeld bepalen. Hellende daken zijn meestal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Gevelreclame maakt in het algemeen een opvallend onderdeel uit van het straatbeeld in het centrum.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

Het centrum heeft een afwisselende bebouwing, deels monument of karakteristiek, deels nieuw. De samenhang met de historische structuur is belangrijk. Ontwikkelingen moeten passen in de karakteristiek van het gebied. Een bedreiging voor de beeldkwaliteit vormen de gevelwijzigingen van bedrijven en met name winkels. Ook de verstening van de voorkomende voortuinen dient vermeden te worden. De dynamiek is er in het algemeen gemiddeld tot hoog. Dit geldt met name voor gevelwijzigingen.

Beleidsinzet

Om de aanwezige dorpsachtige kenmerken te behouden en te versterken geldt voor Pijnacker centrum een bijzonder welstandsregime. Beoordeeld zal worden op het behoud van samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte. Nieuwe gevelwijzigingen moeten de samenhang in de gevel terugbrengen. Verder zal worden gekeken naar de zorgvuldige detaillering, en het materiaalgebruik en terughoudende kleurgebruik. Dit laatste geldt ook voor reclame-uitingen aan de gevels van de winkelpanden.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen in Pijnacker centrum zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter (kleinschalig en individueel) van het gebied behouden en versterken
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte
- de overgang tussen privé en openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven



Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- wijzigingen of toevoegingen in stijl afstemmen op het hoofdgebouw
- accenten in vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Architectonische uitwerking

- detaillering is zorgvuldig en in samenhang met het ensemble vormgegeven
- de hoofdmassa is duidelijk geleed
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume
- entreepartijen hebben bijzondere aandacht en vormgeving
- oorspronkelijke erfafscheidingen en tuinmuurtjes behouden

Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel en terughoudend en in samenhang met de directe omgeving gekozen
- gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen met een zelfde uitstraling en in een enkel geval van glas
- hellende daken zijn afgedekt met keramische pannen en in een enkel geval met koper of zink.



3. NOOTDORP CENTRUM

Beschrijving

In Nootdorp ligt het oude deel van het centrumgebied rondom de Dorpsstraat. De Dorpsstraat is het oude historische lint van waaruit de kern van Nootdorp is gegroeid. Centraal in dit gebied ligt de Nederlands Hervormde kerk. Vlak ten noorden van de oude kern van Nootdorp ligt het winkelcentrum Parade, een groot opgezet complex van winkels gecombineerd met woningen. Dit centrum is goed te herkennen als aparte stedenbouwkundige structuur binnen de bestaande stedelijke structuur. Naast het historisch hart van Nootdorp is in de jaren vijftig van de vorige eeuw de Oranjewijk aangelegd. Het wijkje heeft een planmatige en heldere ruimtelijke structuur met rijen woningen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat en hebben hier en daar een klein accent.

Het nieuwe winkelcentrum kent een besloten binnengebied, ten behoeve van de winkels, omringd door woningen met een pandsgewijze opzet. In het centrale deel bevindt zich een grote parkeergarage. De detaillering van de parade is eenvoudig maar zorgvuldig. De gevels zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit baksteen, en een enkele keer met gevelbeschietingen, en de daken uit dakpannen, zink en koper. Het kleurgebruik is opvallend, en met name de deuren, kozijnen, winkelentrees en reclame-uitingen spelen hierbij een grote rol.

De oudere bebouwing in het gebied kenmerkt zich voornamelijk door oudere individuele panden bestaande uit één tot twee lagen met kap, welke los danwel aaneengesloten zijn gebouwd. De opbouw is hoofdzakelijk klassiek van oorsprong met representatieve gevels en verticale geleiding van massa's. De kappen zijn afwisselend langs- of dwarskappen, maar ook schilddaken en mansardekappen komen voor. De rooilijnen van de bebouwing verspringen en vormen hiermee voor een groot deel de beleving van de openbare ruimte en inrichting. De materialisering en detaillering is meestal eenvoudig en seriematig tot rijk geornamenteerd en zorgvuldig. De gemetselde gevels zijn voorzien van houten kozijnen en soms versierd met siermetselwerk, gevellijsten en geprofileerde houten goten en gootklossen. Met name de entreepartijen zijn als extra accent vormgegeven.

Op de begane grond komen winkels en horecagelegenheden voor waardoor de gevels in beeld meer bepaald worden door etalages, luifelpartijen, zonwering en reclames. Deze elementen zorgen voor een scheiding tussen de gevelindeling van de begane grond en de verdiepingen van deze panden. Tussen deze oudere bebouwing heeft een aantal interventies plaatsgevonden in de vorm van nieuwbouw. De nieuwbouw is sterk afwijkend in massaopbouw, stijl en afwerking ten opzichte van de oudere bebouwing. Ook de materialisatie en het kleurgebruik zijn hier moderner van aard.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

de Dorpsstraat geldt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De Oranjewijk is wel is waar een zorgvuldig vormgegeven woonwijk uit de jaren vijftig, maar kent die bijzondere cultuurhistorische waarde niet. De waarde van de parade ligt in het collectief ontworpen geheel, dat ondanks de individualiteit van de panden zich als eenheid presenteert. Veranderingen zullen zich beperken tot kleinschalige ingrepen, maar mogen deze eenheid niet ondermijnen. Veranderingen in de Oranjewijk betreffen veelal kleine wijzigingen als dakkapellen, uitbouwen, kleine gevelrenovaties en dakopbouwen. In de Dorpsstraat bestaat de mogelijkheid dat de oudere gevels aan veranderingen onderhevig zullen zijn, waarbij etalages, terrassen en reclames het straatbeeld meer gaan bepalen.

Beleidsinzet

Voor Nootdorp centrum geldt een bijzonder welstandsregime. In de Dorpsstraat is het behoud van het dorpse karakter is uitgangspunt bij de welstandsbeoordeling. Eventuele nieuwbouw dient hier met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te worden vormgegeven. Bij de parade zal beoordeeld worden op het behoud van samenhang tussen de geclusterde bebouwing en de openbare ruimte. Verder zal er worden gekeken naar de detaillering, het moderne materiaalgebruik en een passend kleurgebruik. In de Oranjewijk is de beoordeling gericht op het evenwichtige, op herhaling met accenten gebaseerde gevelbeeld aan de voorzijde en op de hoeken. De beoordeling is tevens gericht op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen in Nootdorp centrum zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden en versterken
- verspringingen in de rooilijn hebben over het algemeen een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- de bebouwing is gericht op de openbare ruimte, zoals de openbare weg of het binnenplein



Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw harmonieert met het dorpse karakter van het gebied
- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang of thematische uitwerking
- gevels zijn gedifferentieerd en representatief
- wijzigingen of toevoegingen in stijl afstemmen op het hoofdgebouw
- op-, aan- en uitbouwen zijn per rij, cluster of thema van hetzelfde model



Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- bakstenen gevels zijn voorzien van siermetselwerk
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, thema en afwerking afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume
- In de Dorpsstraat en de Oranjewijk vormen traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen het uitgangspunt
- In de Parade is de herhaling in de rij of het cluster de leidraad voor het ontwerp



Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend en per rij, cluster, blok of thema in samenhang
- gevels zijn van baksteen of andere steenachtige materialen met een vergelijkbare uitstraling en in de parade eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- het kleurgebruik is overwegend traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen



4. LINTEN

Beschrijving

Linten in het landschap komen voor langs historische wegen en vaarten en dijken. Het betreft gemengde bebouwing bestaand uit pandsgewijze dorpsachtige bebouwing in de kernen en vaak vrijstaande arbeiderswoningen, al dan niet omgevormd tot kleinere bungalows, moderne tuinderswoningen of bedrijven in het buitengebied. Binnen een dorpslint komen woningen, bedrijven en winkels voor die als korte rijtjes geschakelde panden of als vrijstaande volumes zijn gebouwd. Het beeld van de linten in de kernen is afwisselender, en bestaat zowel uit oudere traditionele bebouwing als uit nieuwe of vernieuwde bebouwing. De bebouwing is afwisselend in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. Ondanks de individuele inrichting en de hoge mate van afwisseling van de bebouwing en groen leveren linten in het landschap een samenhangend beeld op. Panden zijn kleinschalig en georiënteerd op het water of op de weg. Bij situering aan het water vindt de ontsluiting vaak plaats via bruggen. Kenmerkend zijn de doorzichten naar het achterliggende landschap, de structuur van het lint is vaak relatief open. De panden hebben voornamelijk een traditionele opbouw, een onderbouw van een tot twee lagen met verschillende soorten kapvormen. Het straatbeeld van de linten in de kernen wordt gekenmerkt door de individuele en aaneengesloten bebouwing elk met eigen karakteristieken. Seriebouw en herhaling komen in beperkte mate voor bij de oudere arbeiderswoningen. De bebouwing staat vaak vooraan op de kavel, soms met voortuin of kleine zij-erven. De rooilijnen van de panden verspringen in kleine mate van elkaar, bij de grotere eenheden liggen deze eerder in een lijn. Het materiaal- en kleurgebruik is voornamelijk traditioneel. De gevels zijn representatief en kennen een traditionele opbouw met een hoge begane grond laag, een verticale geleiding en in een enkel geval een topgevel. De raam- en gevelopeningen zijn vaak staand. De detaillering is over het algemeen eenvoudig maar zorgvuldig van oorsprong. Gevels zijn van baksteen, al dan niet geveerd of gestuct of pleisterwerk en soms voorzien van siermetselwerk. Daken zijn hoofdzakelijk afgedekt met gebakken donkere of rode pannen; kozijnen, deuren en ramen zijn van hout. Bedrijven en winkels hebben een afwijkende gevelinvulling en entreepartij voorzien van reclameborden, luifels en panelen of uitgevoerd in van de rest van de gevel afwijkende materialen.

De kwaliteit van de dorpslinten ligt in de individuele opbouw van bebouwing, de afwisseling en in mindere mate de functiemenging. Schaalvergroting, afwijkende oriëntatie, versobering van de architectuur en teveel herhaling van bijvoorbeeld rooilijnen langs de dorpslinten leidt over het algemeen tot afbreuk van het karakteristieke beeld van het dorpslint.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

De linten vormen van oudsher waardevolle structuurdragers en bepalen in grote mate de kwaliteit en herkenbaarheid van de gebouwde omgeving. Wonen langs de linten in het buitengebied is aantrekkelijk vanwege de combinatie van het landelijk karakter met de individualiteit van de gebouwen. De waarde van deze gebouwen ligt vooral in de karakteristieke vormen en kleinschalige opzet van bescheiden huizen met hier en daar een flinke boerderij. De linten staan onder druk van nieuwe bouwinitiatieven en uitbreidingen. Veel voorkomende veranderingen betreffen het wijzigen, uitbreiden en verdichten van de bebouwing, alsmede sloop en nieuwbouw. Bescheidenheid is noodzakelijk. De dynamiek van de linten is relatief groot. Nieuwbouw van bijvoorbeeld agrarische hallen als woningwijzigingen en de plaatsing van bijgebouwen in het buitengebied.

Beleidsinzet

Voor de linten geldt als beeldbepalende structuurdragers een bijzonder welstandsregime, gezien de bepalende plaats die zij innemen in de structuur van de gemeente en de wens het bijzondere karakter te behouden. Behoud en versterking van het dorps karakter is uitgangspunt bij de welstandsbeoordeling. Er zal worden beoordeeld op het behoud van de individualiteit van de bebouwing en zorgvuldig materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen in de linten zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- het karakter van de lintbebouwing behouden en versterken
- één hoofdmassa bepaalt het beeld van het erf of de kavel
- bijgebouwen bij voorkeur plaatsen op het achterterrein
- gebouwen met de voorgevel of representatieve zijde gericht op de weg of het water
- In de kernen zijn de rooilijnen per stedenbouwkundige eenheid in samenhang en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar
- de nokrichting evenwijdig aan of haaks op de weg plaatsen
- doorzichten behouden en indien mogelijk versterken



Massa

- panden en ensembles zijn afwisselend en individueel
- de hoofdmassa is duidelijk geled, passend in het lintkarakter
- herhaling van gelijke massa's of bouweenheden vermijden
- per kavel is er één duidelijke hoofdmassa
- gebouwen bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen met hellende kap
- aan-, uit- of bijgebouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume



Architectonische uitwerking

- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- zorgvuldige en gevarieerde detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als bijvoorbeeld gootklossen en siermetselwerk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- raamopeningen hebben staande verhoudingen
- kozijnen hebben een verdiepte profilering, gebaseerd op traditionele Hollandse houten kozijnen
- bebouwing in de tweede lijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw



Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- gevels in de kernen zijn van metselwerk of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte kleur gepleisterd
- hellende daken zijn in de kernen gedekt met keramische pannen en in het buitengebied voorzien van pannen en in bijzondere gevallen ook (natuurlijk) riet.
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende omgeving





5. DUURZAAM GLASTUINBOUWGEBIED

Beschrijving

In de duurzame glastuingebieden is de oorspronkelijke structuur van het gebied vaak niet meer zichtbaar door haar grootschaligheid. De tuinderswoningen liggen in het algemeen iets terug van de weg of aan doodlopende laantjes. De woningen staan aan de straatzijde en zijn op de weg georiënteerd. De bedrijfsgebouwen liggen veelal naast en/ of achter de woningen. Daarachter liggen de kassen. Op overgebleven hoekpercelen en veelal in het zicht liggen de waterbassins en opslagtanks. De kavel voor de bedrijfsgebouwen is grotendeels verhard ten behoeve van inritten. De kassencomplexen staan dicht op elkaar, slechts gescheiden door een sloot of een weg. Overige bebouwing staat in het algemeen vrij of tegen de kassen.

De woningen zijn individueel en afwisselend. Gebouwen bestaan uit een eenvoudige opbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere tuinderswoningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, eenvoudig tot rijk. Bedrijfsgebouwen zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Gevels van de oudere tuinderswoningen zijn voorzien van siermettselwerk en fijn gedetailleerde gootklossen, gevellijsten en dergelijke.

De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Bedrijfsgebouwen hebben veelal gevels en daken van plaatmateriaal.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

De oorspronkelijke structuurelementen zoals wegen, watergangen en dergelijke zijn waardevolle landschappelijke elementen. Ook komen er in het gebied enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kassen voor, zoals bijvoorbeeld oorspronkelijke tuinderswoningen, ketelhuizen en schoorstenen.

De duurzame glastuinbouwgebieden zijn aan verandering onderhevig door onder andere veranderende technieken in de tuinbouw. Deze hebben niet alleen invloed op de kas maar ook op de bijbehorende bedrijfsgebouwen en technische voorzieningen.

Beleidsinzet

De duurzame glastuinbouwgebieden zijn reguliere welstandsgebieden. De kassen zelf zijn welstandsvrije objecten. Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de ontsluitingswegen. De beoordeling van de overige gebouwen als bijbehorende woningen en bedrijfsgebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen in het glastuinbouwgebied zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen behorende bij de woning of het bedrijf hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de weg
- publieke of representatieve functies zijn gericht op de straat

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woningen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- zijgevels van vrijstaande woningen zijn niet als blinde gevel uitgevoerd
- op-, aan- en uitbouwen zijn eenvoudig vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend
- zeer grote lengtes zijn door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm) doorbroken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- de kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- grote vlakken zijn geled vormgegeven of hebben een duidelijke textuur
- gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- op-, aan- en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa

Kassen

Voor kassen gelden onderstaande criteria

- kassen uitgevoerd in helder glas zijn welstandsvrij
- voor kassen die deels in andere materialen zijn uitgevoerd geldt:
 - kleurgebruik terughoudend
 - materialen zijn duurzaam
 - uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar zorgvuldig



6. BUITENGEBIED

Beschrijving

Het veenweidegebied is ontstaan uit ontgonnen veengrond met veen-riviertjes als de Schie en de Leede. Door de ontwatering te verbeteren en nieuwe sloten te graven, werd de veengrond bewoonbaar gemaakt. Het vertoont alle kenmerken van een karakteristiek slagenlandschap: smalle polderwegen omzoomd door knotwilgen, oude boerderijen verscholen in een dichte erfbeplanting en kaarsrechte vaarten. In het buitengebied bevinden zich ook sport- en recreatieterreinen. De bebouwing van de sport- en recreatieterreinen is veelal geclusterd en is verschillend van grootte en is de architectuur eenvoudig. Langs de snelweg A 13 en iets ten noorden van de Ackerdijkseweg ligt het parkeerterrein Ruyven. Dit terrein is volledig gericht op de snelweg. Vanaf de snelweg wordt het terrein ervaren als zichtlocatie.

Het agrarisch buitengebied vormt een open decor voor de bebouwing die overwegend in of tussen linten is gegroepeerd. De bebouwing is vrijstaand en gericht op de weg of vaart. De bebouwing, bestaande uit woonhuizen, boerderijen en agrarische bedrijven, wordt via de weg en soms oprijlanen ontsloten, en is aan de vaarten gedeeltelijk via bruggetjes te bereiken. Ook komen enkele kassen voor. De rooilijn volgt de weg of vaart en verspringt. Kenmerkend bij de boerderijen zijn de vele bijgebouwen die achter het hoofdgebouw liggen.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Ze hebben een simpele opbouw van één en soms twee lagen met hellende kap. Bij de boerderijen heeft het voorste deel vaak van oorsprong een woonfunctie en is meer representatief.

De gebouwen hebben een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetailleringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen.

De materialisering is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen danwel met riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

Het buitengebied met de onregelmatige verkaveling is waardevol. Ook de structuur van vaarten en wegen met daarlangs gevarieerde en verzorgde vrijstaande bebouwing met de verfijnde details, evenals de doorzichten naar het achterliggende landschap maken deel uit van de landschappelijke kenmerken. Er ligt druk op het gebied door ondermeer uitbreiding van woonwijken, kassengebieden en infrastructurele werken.

Doordat sport- en recreatieterreinen meestal aan de rand van de kern of zelfs op enige afstand daarvan zijn gebouwd, is de landschappelijke inpassing van de bebouwing van groot belang. De zichtbaarheid in het landschap kan een bedreiging vormen. Ook de inrichting van grootschalige ver-hardingsoppervlakten voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen dient te worden vermeden. Reclame komt steeds meer voor, veelal in de vorm van sponsoring. Met name de reclame die niet op het terrein gericht is maar naar buiten toe vormt een bedreiging voor de beeldkwaliteit. De dynamiek van deze terreinen is over het algemeen laag.

Voor het parkeerterrein Ruyven is de inrichting van de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing van belang.

Beleidsinzet

Voor het buitengebied, met de kleinschalige, zorgvuldig ingepaste bebouwing en de sport- en recreatieterreinen, geldt een regulier welstandsregime. Bij de beoordeling van plannen zal met name worden gelet op een zorgvuldige detaillering en een overwegend traditioneel kleur- en materiaalgebruik. Ook de doorzichten en de transparantie naar het achterliggende landschap dienen behouden te blijven. Bij de beoordeling van sport- en recreatieterreinen en het parkeerterrein Ruyven zal worden gelet op een terughoudende architectuur, zorgvuldige materialisatie en landschappelijke inpassing.

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen in het buitengebied zal op de volgende aspecten worden getoetst:

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de openbare weg
- rooilijnen van bouwmassa's liggen evenwijdig aan de weg of parallel aan de sloten
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- gebouwen op sport- en recreatieterreinen en parkeerterrein Ruyven zijn gericht op de openbare ruimte
- opslag vindt uit het zicht plaats of is opgenomen in het hoofdvolume



Massa

- woongebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- bijgebouwen en (agrarische) loodsen bezitten een eenvoudige hoofdvorm
- Deze gebouwen zijn over het algemeen smal en diep
- woongebouwen bestaan uit een onderbouw van een tot twee lagen met kap
- gebouwen op sport- en recreatieterreinen hebben per cluster samenhang
- geen gesloten gevel aan de straat



Architectonische uitwerking

- de detaillering van kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke is zorgvuldig en verzorgd
- bijgebouwen zijn eenvoudiger uitgevoerd dan de hoofdgebouwen maar eveneens zorgvuldig gedetailleerd
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op het hoofdvolume
- gevelopeningen hebben staande verhoudingen
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume

Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken van deze gebouwen bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat, en zijn geleed vormgegeven
- gevels zijn van donkere baksteen of andersoortige steenachtige materialen met een vergelijkbare uitstraling of in een enkel geval op sport- en recreatieterreinen en parkeerterrein Ruyven van een duurzaam plaatmateriaal of glas
- hellende daken in het agrarisch buitengebied zijn gedekt met keramische pannen of in een enkel geval met (natuurlijk) riet
- bij agrarische loodsen zijn geprofileerde dakplaten mogelijk in een donkere kleur
- het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en terughoudend





7. BEDRIJVENTERREINEN

Beschrijving

Bedrijventerreinen worden gekarakteriseerd door een afwisselend beeld van meer en minder representatieve bedrijfsbebouwing. In deze monofunctionele gebieden gaat het meestal om aan productie, verkoop of diensten gerelateerde bedrijven. De terreinen zijn over het algemeen duidelijk als een eenheid in de stedelijke structuur te herkennen en hebben vaak een heldere stedenbouwkundige opzet. De inrichting van het gebied is doelmatig, eenvoudig en sober. Soms versterkt de inrichting van de openbare ruimte en het gebruik van groenelementen de representativiteit van het bedrijventerrein. Opslag van goederen vindt soms in het zicht plaats; dit levert vaak een onverzorgd beeld op. De panden zijn individueel en afwisselend, waarbij er een grote variatie bestaat in maat en schaal. Ook het verspringen van rooi- en noklijnen duidt de individualiteit van de panden. De hoofdmassa van de panden is over het algemeen gericht op de openbare weg. De opbouw van de gevels is eenvoudig, meestal tot drie lagen hoog met overwegend een plat dak. Bij gesloten gevels zijn de entrees, verkoopruimten en kantoren vormgegeven als accenten. De detaillering van deze gevels is over het algemeen eenvoudig en seriematig van aard. Het materiaalgebruik is traditioneel tot modern, de gevels zijn gemaakt van baksteen, prefab elementen, stucwerk, moderne plaatmaterialen of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is samenhangend. Het kleurgebruik varieert van terughoudende en samenhangend tot felle kleuren. Het laatste geldt vooral voor reclame-uitingen.

Waardebepaling, ontwikkeling en dynamiek

De dynamiek van de bedrijventerreinen is gemiddeld en betreft zowel kleine aanpassingen als vervanging en een enkele keer nieuwbouw. Afhankelijk van de ouderdom van de bestaande bebouwing en de behoefte van de daarin gevestigde bedrijven zullen er veranderingen gewenst zijn. Daarbij zal het voornamelijk gaan om het plaatsen van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Ook het opnieuw bekleden van gedateerde gevels zal voorkomen. Het goed functioneren van de bedrijventerreinen is van belang. Het beleid is erop gericht dat het terrein er goed uit blijft zien en dat hinder en overlast in de hand worden gehouden. Voor moderne bedrijventerreinen zijn de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, die onder meer dienst doet als blikvanger, van belang.

Beleidsinzet

Voor de bedrijventerreinen geldt een regulier welstandsregime. Het beleid is terughoudend en vooral gericht op beheer. De welstandsbeoordeling zal ingaan op de individualiteit van de panden, de rooilijn, een basiskwaliteit in de detaillering en samenhang in kleur- en materiaalgebruik. Aan reclame-uitingen wordt extra aandacht besteed.

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen op een bedrijventerrein zal worden geadviseerd op basis van de volgende criteria:

Ligging

- gebouwen zijn georiënteerd op de weg
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en representatief
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren, tenzij sprake is van een hoogwaardige architectonische inpassing
- opslag vindt uit het zicht plaats of is opgenomen in het hoofdvolume

Massa

- gebouwen zijn overwegend individueel en afwisselend
- geen gesloten gevels aan de straat
- aan-, uit- of bijgebouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- gevels hebben een plint
- de detaillering is zorgvuldig en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal- en kleurgebruik

- de plint is uitgevoerd in een steenachtig materiaal
- gevels zijn plaatmateriaal, baksteen of andere steenachtige materialen, een enkele keer gepleisterd.
- materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang



HOOFDSTUK 5

Objectgerichte welstandscriteria

Toelichting

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor de gemeente te onderscheiden bouwwerken die beeld bepalend zijn. De gebiedsgerichte welstandscriteria voor de onderscheidde gebieden waarin objecten als boerderijen, agrarische bedrijfshallen, water- en warmteopslagtanks een silo's en dak-opbouwen voorkomen zijn voldoende kader stellend. Reclame objecten en uitingen zijn hierop een uitzondering.

Specifieke bouwwerken

- Reclame-uitingen

RECLAME-UITINGEN

Objectbeschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol.

Gevelreclame-uitingen worden aangebracht tegen of aan een gebouw. Deze kunnen bestaan uit borden, losse belettering, lichtbakken en andere uitingen die loodrecht op of evenwijdig aan de gevel zijn te bevestigen. Naast deze gevelreclames zijn er reclamevormen die zich op eigen terrein bevinden; het gaat dan om vrijstaande reclame-uitingen.

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen verschillende soorten gebieden in de gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, maar ook een buitengebied. Deze gebieden zullen ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn.

In de welstandscriteria is een onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden, die eveneens zijn aangegeven op het kaartmateriaal van het reclamebeleid in bijlage 1:

- Winkelgebieden
- Woongebieden
- Sportterreinen
- Overgangsgebieden en verbindingssassen
- Buitengebied
- Kassengebied
- Bedrijventerreinen

Waardebepalingen, ontwikkelingen en dynamiek

Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische beeld in de ruimtelijke context uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen.

Beleidsinzet

Het beleid is gericht op het handhaven van het gevelbeeld van waardevolle bebouwing en inpassing van de reclame-uitingen in de bestaande omgeving. Hierbij dienen vorm, kleur en afmetingen te passen bij de architectuur en de schaal van het pand. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies zijn reclame-uitingen ongewenst

Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen voor reclame-uitingen zal op de volgende aspecten worden getoetst:

algemeen:

- de reclame moet voor wat betreft vorm, kleur en afmeting passen bij de architectuur en de schaal van het pand
- voor alle reclameobjecten geldt dat er een direct verband moet bestaan tussen de reclame en de in het pand uitgeoefende activiteiten
- knipperende, bewegende en/of reflecterende reclames zijn niet toegestaan. Ook kabelkranten vallen hieronder
- de reclame dient beperkt te worden tot de essentie.
- reclameobjecten buiten de contouren van een gebouw, zoals op daken, zijn niet toegestaan
- ondoorzichtige (blinde) etalages met reclame daarop aangebracht zijn niet toegestaan
- gevelreclame-objecten worden alleen aan de voorgevel toegestaan. Hier kan van worden afgeweken wanneer er sprake is van een hoekpand of wanneer de achterkant grenst aan een parkeergebied
- bij (ondergeschikte) bedrijfsactiviteiten in een woning is één onverlicht reclameobject van maximaal 0.50 m² toegestaan

winkelgebieden

- per bedrijf maximaal 2 reclameobjecten, waarvan maximaal één uitsteek reclame. Een uitzondering kan betrekking hebben op een hoekpand. Hier is als uitgangspunt één extra reclameobject toelaatbaar
- reclames mogen uitsluitend aangebracht worden in het bedrijfsgebied van de gevel. Reclames dienen beneden de onderzijde van de ramen op de eerste verdieping te worden aangebracht, echter niet hoger dan 4.00 m. (bovenkant reclame) vanaf het maaiveld. Deze richtlijn geldt ook voor reclameobjecten die geplaatst worden op een luifel
- uitgangspunt is het integreren van het reclameobject in de luifel of om losse letters te gebruiken
- langsreclame maximaal 60% van de breedte van het pand, hierbij dient rekening gehouden te worden met de compositie en indeling van de gevel
- als richtlijn geldt een maximale hoogte van 0.40 m. Een grotere hoogte hoeft niet per definitie bezwaarlijk te zijn, mits de verhouding tussen het pand en de reclame-afmetingen worden gewaarborgd
- vrijstaande reclame is niet toegestaan. Bij teruggelegen winkel- of bedrijfspanden of bij reclame voor een winkelgebied als geheel, kan hierop een uitzondering worden gemaakt
- geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie

(winkel- en bedrijfspanden in) woongebieden

- maximaal 2 reclameobjecten per pand of perceel toegestaan
- vrijstaande reclame is niet toegestaan. Een uitzondering kan worden gemaakt voor teruggelegen panden of indien gevelreclame teveel afbreuk zou doen aan het karakter van het gebouw. Vrijstaande reclame vormt dan een alternatief
- woningen met in woongebieden inpasbare beroepen mogen een beperkte, onverlichte naam- of beroepsaanduiding hebben van maximaal 0,5 m²

sportterreinen

- per gebouw maximaal 2 reclameobjecten
- speelveldreclame dient te zijn gericht naar het speelveld. Indien een speelveld langs een doorgaande (provinciale) weg ligt, mag speelveld-reclame op die weg worden gericht. Dit geldt echter niet in het geval dat deze reclame zichtbaar is of naar verwachting zichtbaar zal worden vanuit de voorzijde van woningen
- verlichte reclameobjecten aan de randen van het speelveld zijn niet toegestaan. Ten aanzien van speelveldreclame geldt dat die tot 1.00 m. boven het maaiveld mag reiken

overgangsgebieden en verbindingssassen

- per winkel- of bedrijfspand zijn maximaal 2 reclameobjecten toegestaan, waaronder maximaal één vrijstaande reclame
- uitgangspunt is een maximaal oppervlak van 0.50 m2 per reclameobject
- het reclameobject wordt afgestemd op het gebied waarvan de criteria het meest van toepassing zijn

buitengebied

- maximaal één reclameobject per pand of perceel toegestaan
- vrijstaande reclame is niet toegestaan. Bij teruggelegen bedrijfspanden kan hierop een uitzondering worden gemaakt.
- indien gevelreclame afbreuk doet aan het karakter van het gebouw kan vrijstaande reclame een goed alternatief vormen
- uitgangspunt is een maximaal oppervlak van 0.50 m2 en een hoogte van maximaal 1.20 m

kassengebied

- per bedrijf maximaal één reclameobject of andersoortige aanduidingen. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een hoekpand of hoekperceel
- bij voorkeur langsreclame toepassen

bedrijventerreinen

- Reclame op bedrijventerreinen worden ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Indien deze plannen niet voldoen aan de welstandscriteria, worden ze alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie
- per bedrijfspand in principe niet meer dan 3 reclameobjecten, met inbegrip van vlaggenmasten, of andersoortige aanduidingen (waarbij voor hoekpanden en grote terreinen afhankelijk van de inpassing in de omgeving een uitzondering denkbaar kan zijn)
- bij voorkeur langsreclame toepassen passend in de gevelstructuur:
 - boven een overheaddeur als losse letters of bord met een bescheiden kleurstelling en maatvoering: een breedte van een derde van de gevel met een maximum van 4.00 meter, een hoogte van niet meer dan 0.75 meter en niet meer dan 0.30 meter uitstekend uit de gevel
 - als bord of lichtbak naast een entree
 - geplaatst boven de entree binnen de contouren van een luifel
 - In verhouding te zijn met het totaalbeeld van het bouwwerk
- 1 of 2 dubbelzijdige reclameborden of -objecten loodrecht op de gevel te plaatsen met een uitvoering passend in de structuur van de gevel:
 - maximaal 1.00 meter hoog, 1.00 meter breed
 - maximaal 1.20 meter uit de gevel stekend
 - uitgevoerd als losse letters, reclamebord, -object of lichtbak
- maximaal 3 gelijk uitgevoerde vlaggen, vaandels, wimpels of banieren:
 - vlaggenstok bevestigd onder de vloer van de eerste verdieping

- banier plat of loodrecht bevestigd onder de bovendorpel van het kozijn op de eerste verdieping met een maximale hoogte van 2.40 meter, een maximale breedte van 0.80 meter en bij loodrechte plaatsing maximaal 1.00 meter uit de gevel stekend
- op bedrijventerrein de Boezem zijn vrijstaande reclameobjecten met een hoogte van maximaal 2.00 meter, een breedte tot 1.00 meter en maximaal 0.30 meter dik mogelijk voor verwijzing naar een bedrijf of bedrijvencomplex in aanvulling op de hierboven genoemde reclame

HOOFDSTUK 6

Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

TOETSINGSCRITERIA

Veel voorkomende kleine bouwwerken

In deze paragraaf worden de welstandscriteria gegeven voor de toetsing van enkele categorieën veel voorkomende kleine bouwwerken:

- bijbehorende bouwwerken
- dakkapellen
- gevelwijzigingen
- rolhekken, luiken en rolluiken

In tegenstelling tot alle eerder beschreven relatieve welstandscriteria gaat het in deze paragraaf om concrete criteria die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. De wijze waarop deze toetsingscriteria worden gebruikt is afhankelijk van het welstandsregime van het gebied dan wel het object.

Burgemeester en wethouders moeten ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand advies vragen aan de Welstandscommissie (artikel 6.2 Besluit omgevingsrecht). Een advies kan achterwege blijven indien dit niet noodzakelijk wordt geacht. Dit moet wel vastgelegd worden in de welstandsnota ingevolge artikel 12a lid 1 van de Woningwet.

Het benoemen van bouwwerken waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden zonder daaraan criteria te verbinden zou voor een aantal veel voorkomende kleine bouwwerken - uit oogpunt van welstand - tot ongewenste ontwikkelingen kunnen leiden.

In verband daarmee zullen voor bouwplannen die voldoen aan de in het onderhavige hoofdstuk 6 opgenomen criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken en de hieronder aangegeven beoordelingscriteria, geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Vaak kan immers - doordat ze voldoen aan die criteria - de conclusie worden getrokken dat ze voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Bouwplannen die niet geheel vallen binnen de criteria zullen ter beoordeling (moeten) worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Beoordelingsaspecten

Een bouwwerk is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde toetsingscriteria zoals hierna zijn opgenomen, en;
- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria in de gebiedsuitwerking met betrekking tot de kleine bouwwerken, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en door welstand en gemeente goedgekeurde geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging voor een woning of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk.
- De dakkapellen aan de voorzijde van de woningen aan de:
 - Botdragerstraat
 - Leeuwstraat
 - Schildstraat
 - Schellingstraat,voldoen aan de maatvoering van een reeds eerder verleende omgevingsvergunning in deze straten en de hoogte en hoogteligging van de gevraagde dakkapel per type dakkapel en per dakvlak hetzelfde is.

De veel voorkomende kleine bouwwerken worden ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Indien deze plannen niet voldoen aan de welstandscriteria, worden ze alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie

Reguliere welstandsgebieden

In de reguliere welstandsgebieden zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan de achterzijde van woningen) niet preventief, dus vooraf, wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningvrije bouwwerken kennis te nemen van de toetsingscriteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de toetsingscriteria zijn uiteraard nooit een exces.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan zich niet tegen het bouwplan verzet wordt het bouwplan getoetst aan de toetsingscriteria van de welstandsnota. Voldoet het plan aan deze criteria dan bestaan er geen welstandshalve bezwaren. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan aan de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) voorgelegd, die bij de beoordeling tevens gebruik maakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden

Ook in de bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Net als in de reguliere gebieden betekent dit dat alleen repressief welstandstoezicht mogelijk is. Het spreekt voor zich dat de excessenregeling in de bijzondere welstandsgebieden en bij de karakteristieke of beeldbepalende panden eerder van toepassing zal zijn dan in de reguliere welstandsgebieden omdat deze gebieden en objecten gevoeliger zijn voor aantasting van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt met klem aanbevolen bij vergunningvrije bouwwerken in bijzondere welstandsgebieden of bij karakteristieke of beeldbepalende panden kennis te nemen van de toetsingscriteria. Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de toetsingscriteria zijn uiteraard nooit een exces.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Net als in de reguliere gebieden treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan zich niet tegen het bouwplan verzet, wordt het bouwplan door de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de toetsingscriteria van de welstandsnota. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Bij aangewezen beschermde monumenten

Bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders vergunningvrije bouwwerken, vergunningplichtig. Dat betekent dat altijd een omgevingsvergunning is vereist. Ook in deze gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan zich niet tegen het bouwwerk verzet, wordt het bouwplan door de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de toetsingscriteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan volgt een positief welstandsadvies. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant benadering

In het verlengde van de Algemene bepalingen van bijlage II van het Bor, wordt bij de toetsingscriteria onderscheid gemaakt in de voor- en de achterkant van een bouwwerk door deze aan te duiden als gelegen in/aan het voorerfgebied en/of het achtererfgebied.

Onder voorerfgebied wordt in dit verband verstaan:

- erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
- onder achtererfgebied wordt in dit verband verstaan:
- erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt onder "openbaar toegankelijk gebied" verstaan: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Uit de toelichting op dat begrip blijkt dat met "toegankelijkheid" wordt bedoeld dat het openbaar gebied geschikt moet zijn om te betreden. Stroken restgroen die niet bedoeld zijn om te betreden, zijn niet toegankelijk en kunnen in de zin van deze regeling dan ook niet aangemerkt worden als "openbaar toegankelijk gebied". Anders dan in het voorheen geldende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) is ook openbaar toegankelijk water toegevoegd aan het openbaar toegankelijk gebied. Dit is om waterkanalen beter af te scheiden van vergunningvrije bouwwerken. De zogenaamde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de (achter)ontsluiting van achtertuinen bij woningen en uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar gebied gerekend.

De definitie van "openbaar toegankelijk gebied" uit het Bor en de strekking daarvan zijn in deze nota overgenomen.

Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk komen de volgende punten aan de orde:

- een korte beschrijving van wat precies wordt bedoeld en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft,
- de toetsingscriteria

BIJBEHOREND BOUWWERK

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een bijbehorend bouwwerk is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijbehorend bouwwerk is een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Een bijbehorend bouwwerk kan los op het erf van het hoofdgebouw staan maar kan ook tegen het hoofdgebouw aangebouwd zijn. Meestal is een bijbehorend bouwwerk dus een aan-/uitbouw, een schuur, een tuinhuis een overkapping of een garage. De overkapping staat los op het erf of tegen een (hoofd-)gebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als een bijbehorend bouwwerk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, is deze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van een bijbehorend bouwwerk: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dak-overstekken of versieringen. Een bijbehorend bouwwerk moet qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied, dat contrasteert met het hoofdgebouw, zal altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied

Een bijbehorend bouwwerk aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een bijbehorend bouwwerk niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In geval van een monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijbehorend bouwwerk op het voorerf wordt ambtelijk getoetst aan de welstandscriteria. Indien deze plannen niet voldoen aan de welstandscriteria, worden ze alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als een bijbehorend bouwwerk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, is deze voor het straatbeeld zeer bepalend.

algemeen:

- een bijbehorend bouwwerk is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw of is een ondergeschikt, vrijstaand op het erf gesitueerd bouwwerk
- geen secundair bijbehorend bouwwerk (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw); een uitbreiding in een identieke vormgeving is wel mogelijk

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag
- plat afgedekt; geen balkonhek
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- indeling en profielen van ramen en kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van het hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, ramen, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant

Standaardplan als trendsetter

Een bijbehorend bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of woningtype of in de betreffende straat eerder als zodanig goedgekeurd standaardplan.

DAKKAPELLEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of de gevel niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied).

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak, afhankelijk van straatprofiel, vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) kan rust en samenhang brengen.

Dubbele dakkapellen

Met toetsingscriteria kan een dakkapel boven een bestaande dakkapel op het achterdakvlak worden beoordeeld. Bij dakkapellen boven elkaar is ordening, ritmiek en

maatvoering ten opzichte van elkaar van belang. De gemeente streeft naar een gelijke ritmiek bij woonblokken met doorlopende dakvlakken, een ordening op het

dakvlak van de betreffende woning, waarbij de bovenste dakkapel kleiner is.

Bovendien moeten de ruimte tussen de dakkapellen onderling en de randen van het dak voldoende groot zijn.

Dakkapellen op een (gehalveerd) mansardedak.

Voor dakkapellen aan de achterzijde bij woningen met een (gehalveerd) mansardedak gelden andere criteria voor wat betreft de plaatsing van de dakkapel dan bij andere daken. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat plaatsing van een dak-

kapel in het lager gelegen dakvlak bij dergelijke daken minder functioneel is.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld.

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In geval van een monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

plaatsing en aantal:

- hoogte en hoogteligging van de dakkapel overeenkomstig de reeds op het dakvlak aanwezige dakkapellen
- geen dakkapellen boven elkaar plaatsen
- afstand voet dakkapel tot de dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m. verticaal gemeten. Minimaal 0.50 m. dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel; afstand tot bovenkant dak verticaal gemeten en afstand aan zijkant gemeten vanaf de zijwangen van de dakkapel tot de (gemeenschappelijke) bouwmuur
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot de voorgevellijn minimaal 1.00m.

maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeibord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak van de betreffende woning met een maximum van 3.00 m. (buitenwerks gemeten van zijwang tot zijwang van de dakkapel)
- de kozijnhoogte van een aangekapte dakkapel is max. 1.00 m.

vormgeving:

- plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°
- profielen van kozijnen en ramen afgestemd op die van de ramen en kozijnen van het hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en

ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant (voor zover niet vergunningvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

In geval van een monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- hoogte en hoogteligging van de dakkapel overeenkomstig de reeds op het dakvlak aanwezige dakkapellen
- afstand voet dakkapel tot de dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m. verticaal gemeten. Minimaal 0.50 m. dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel; afstand tot bovenkant dak verticaal gemeten en afstand aan zijkant gemeten vanaf de zijwangen van de dakkapel tot de (gemeenschappelijke) bouwmuur
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot de voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning (regelmatig gerangschikt op horizontale lijn) op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- breedte maximaal 6.00 m. buitenwerks gemeten van zijwang tot zijwang van de dakkapel
- hoogte maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeibord of daktrim
- de kozijnhoogte van een aangekapte dakkapel is max. 1.00 m.

vormgeving:

- plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- profielen van kozijnen en ramen afgestemd op die van de ramen en kozijnen van het hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik dakkapel, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen

Welstandscriteria voor dakkapellen boven elkaar aan de achterkant

Een tweede dakkapel aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand

als aan onderstaande welstandscriteria wordt voldaan. Wordt niet aan deze criteria voldaan of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de toetsingscriteria dan wordt de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig goedgekeurd standaardplan.

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- de dakkapel voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader
- de dakkapel is gesitueerd op het achterdakvlak dat niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een Rijks, provinciaal of gemeentelijk monument
- de dakkapel wordt geplaatst op een woning met een lang dakvlak (over meerdere verdiepingen)

plaatsing en aantal

- de onderzijde van de dakkapel is minstens 1,00 meter gesitueerd boven de ondergelegen dakkapel
- de bovenzijde van de dakkapel is gesitueerd minstens 0,50 meter onder de daknok
- indien er op het dakvlak van het woningblok andere dakkapellen op dezelfde verdieping aanwezig zijn, dan wordt de dakkapel op dezelfde horizontale lijn ten opzichte
- van deze andere dakkapellen geplaatst
- de zijanten van de dakkapel staan minstens 0,50 meter van de zijanten van het dakvlak, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers gemeten aan de onderzijde / dakvoet van de dakkapel
- de tussenruimte tussen de dakkapel en een andere dakkapel of dakraam is minstens 1,00 meter
- maximaal één hoog geplaatste dakkapel per dakvlak van een woning, mits er reeds een lager gelegen dakkapel op dezelfde woning/op hetzelfde dakvlak aanwezig is
- de dakkapel in de tweede lijn dient in principe centraal boven de bestaande dakkapel in de eerste lijn geplaatst te worden maar kan ook links of rechts met de zijkant van de eronder gelegen dakkapel uitgelijnd worden.

maatvoering

- de bovenste dakkapel is niet breder dan 75% van de breedte van de dakkapel eronder
- de bovenste dakkapel is lager dan de dakkapel eronder (maximaal 80% van de onderliggende dakkapel)
- de hoogte van de bovenste dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel is maximaal 1,20 meter
- de hoogte van het boeibord is afgestemd op de hoogte van het boeibord van de reeds aanwezige dakkapel
- de maatverhouding van de vensters van de dakkapel komt overeen met de maatverhouding van de vensters van de ondergelegen dakkapel.

vormgeving

- de dakkapel is plat afgedekt
- indien er op het dakvlak van het woningblok andere dakkapellen op dezelfde verdieping aanwezig zijn, dan is de dakkapel gelijkvormig aan deze eerdere geplaatste dakkapellen
- de detaillering is bescheiden, dus geen overmaat aan detailleringen en wel bijvoorbeeld een bescheiden boeibord en bescheiden ornamenten

materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen is afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
- het voorvlak van de dakkapel is grotendeels gevuld met glas
- dichte panelen worden in beperkte mate toegepast
- de dakkapel heeft geen borstwering

Voldoet het bouwplan niet aan de toetsingscriteria dan zal de welstandscommissie het bouwplan ook toetsen aan de gebiedsgerichte criteria.

Welstandscriteria voor dakkapellen op daken met een (gehalveerde) mansarde kapvorm

De eis dat een dakkapel hoog in het dakvlak alleen mag worden gerealiseerd als er reeds een dakkapel in het lager gelegen dakvlak is gerealiseerd geldt niet bij daken met een (gehalveerde) kapvorm indien aan de volgende criteria wordt voldaan.

standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig goedgekeurd standaardplan.

maatwerk

Bij de criteria voor een dakkapel op daken met een (gehalveerde) mansarde kapvorm wordt uitgegaan van een 2e verdiepingvloer die gelijk of lager ligt dan de knik van het mansardedak.

In afwijkende situaties, waarbij de vloer hoger ligt dan de knik in het dakvlak, zal hiervoor maatwerk geleverd worden om tot een bruikbare oplossing te komen.

Algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- de dakkapel voldoet aan het gebiedsgerichte beoordelingskader
- de dakkapel is gesitueerd op het achterdakvlak dat niet naar openbaar toegankelijk gebied is gekeerd
- de dakkapel wordt niet gebouwd op een Rijks, provinciaal of gemeentelijk monument

plaatsing en aantal

- afstand van de voet van de dakkapel tot de dakknik is minimaal 0,50 meter en maximaal 1,2 meter (vertikaal gemeten)
- minimaal 0,5 meter dakvlak boven de dakkapel (vertikaal gemeten)
- indien er op het dakvlak van het woningblok andere dakkapellen op dezelfde verdieping aanwezig zijn, dan wordt de dakkapel op dezelfde horizontale lijn ten opzichte van deze andere dakkapellen geplaatst
- de zijanten van de dakkapel staan minstens 0,50 meter van de zijanten van het dakvlak, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel en bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel
- de tussenruimte tussen de dakkapel en een andere dakkapel of dakraam is minstens 1,00 meter
- maximaal één hoog geplaatste dakkapel per dakvlak van een woning
- maximaal 2 dakkapellen op het achterdakvlak per woning
- de dakkapel in de tweede lijn dient centraal in het dakvlak geplaatst te worden

maatvoering

- breedte van de dakkapel totaal maximaal 6 meter buitenwerks gemeten
- hoogte van de dakkapel maximaal 1,5 meter vanaf de voet van de dakkapel tot de bovenzijde boeibord.

Vormgeving

- de dakkapel is plat afgedekt
- indien er op het dakvlak van het woningblok andere dakkapellen op dezelfde verdieping aanwezig zijn, dan is de dakkapel gelijkvormig aan deze eerdere geplaatste dakkapellen
- de detaillering is bescheiden, dus geen overmaat aan detailleringen en wel

bijvoorbeeld een bescheiden boeibord en bescheiden ornamenten, bescheiden overstek

- profielen van kozijnen en ramen zijn afgestemd op die van het hoofdgebouw

materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen is afgestemd op de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
- het voorvlak van de dakkapel is grotendeels gevuld met glas
- dichte panelen worden in beperkte mate toegepast
- de dakkapel heeft geen borstwering

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen is naast eerdergenoemde toetsingscriteria voor de voor- en achterkant een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk.

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw.

Zadeldak met hellingshoek > 30°

De algemene toetsingscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende criteria.

Zadeldak met wolfseind

De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. De zijdakvlakken zijn hiervoor meer geschikt, en dienen behandeld te worden als het zadeldak. Hierbij dienen de wolfseinden gerespecteerd te worden.

Zadeldak met vliering of lage opslagruimte

De basismaat van de vliering of opslagruimte is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op het dakvlak.

Zadeldak met een kap over meerdere verdiepingen

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een dakvlak dat over meerdere verdiepingen doorloopt een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar. Voor de plaatsing van een tweede dakkapel boven een reeds onder in het dakvlak geplaatste dakkapel is een afzonderlijke paragraaf opgenomen.

Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal 0.50 m. dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de

vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. Daarnaast kunnen in het algemeen dakkapellen onder in het dakvlak worden toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld.

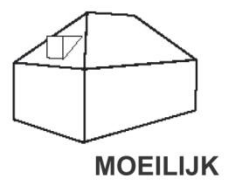
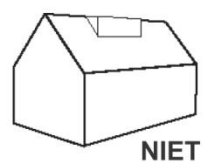
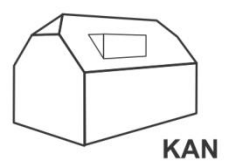
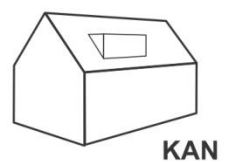
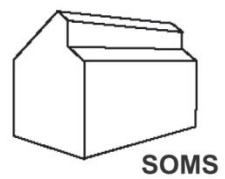
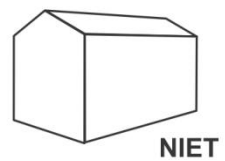
Mansardedak en gehalveerd mansardedak

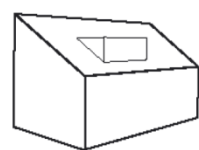
Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden. Onder bepaalde voorwaarden is het toegestaan om een dakkapel hoog in het dakvlak te realiseren. Hiervoor is een aparte paragraaf opgenomen.

Lang dakvlak over meerdere verdiepingen

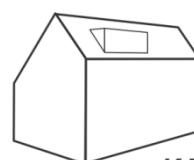
Op een lang dakvlak, eventueel met een knik over meerdere verdiepingen aan de achterzijde van een woning is een tweede dakkapel onder voorwaarden toegestaan. De tweede dakkapel dient centraal boven de bestaande dakkapel in de eerste lijn geplaatst te worden.

*Aanvullende
Welstandscriteria voor
dakkapellen per kap-
vorm*

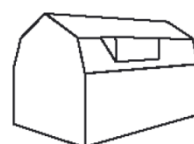




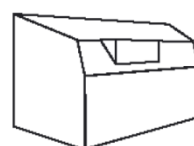
KAN



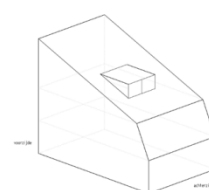
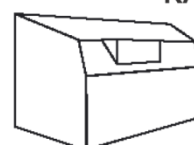
KAN



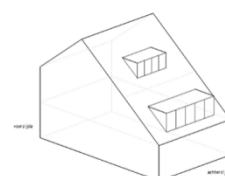
KAN



KAN



KAN



KAN

KOZIJN- en GEVELWIJZIGINGEN

Beschrijving en uitgangspunten voor welstandsbeleid

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. Samenhang en ritmiek in straatwanden mogen niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19de eeuw.

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

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging van een hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In geval van een monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- op gevelwijzigingen op de begane grond, grenzend aan het achtererfgebied zijn onderstaande criteria niet van toepassing
- op kozijn- en gevelwijzigingen in een gevel van een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied, zijn onderstaande criteria ook niet van toepassing;
- kleine kozijn- en/of gevelwijzigingen van een hoofdgebouw en grenzend aan het voorerfgebied, volgens een zorgvuldige ambtelijke toets in overeenstemming zijn met de hieronder staande criteria van maatvoering, vormgeving en materiaal en kleur, dan voldoet een dergelijk bouwplan aan redelijke eisen van welstand
- een kozijn- en/of gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of woningtype of in de betreffende straat eerder als zodanig goedgekeurd (standaard-)plan

plaatsing en aantal:

- niet van toepassing

maatvoering:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge afgestemd op die van de bestaande situatie
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
- indeling raamhout behouden
- eventuele roedeverdeling alleen met 'authentieke' roedes
- toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw. Andere vergelijkbare materialen en kleuren passend in de omgeving zijn ook mogelijk.
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving echter ook een onherbergzaam aanzien geven, hetgeen verloedering juist in de hand werkt. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij gesteld. Voor gebouwen anders dan woningen en woongebouwen echter niet. Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en –vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande toetsingscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan wordt de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd. In geval van een monument zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

plaatsing:

- bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)

aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:

- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel

aan de buitengevel, mits:

- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

HOOFDSTUK 7

Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingen

Toelichting

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. De gemeenteraad kan dit delegeren aan de raadscommissie. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

HOOFDSTUK 8

Welstandsvrij

Toelichting

De gemeente kent welstandsvrije objecten en welstandsvrije gebieden, waarvoor geen criteria gelden (als deze niet aan of in de directe nabijheid van monumenten worden gebouwd). Het betreft:

Welstandsvrije objecten

- Kassen
- warmteopslagtanks (WOT)
- watersilo's
- installaties voor warmtekrachtkoppeling (WKK)
- standaard transformatoren, zowel voor de tuinbouw in de openbare ruimte
- bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied .
- dakramen, zonnepanelen & -collectoren, erfscheidingen, spriet, staaf en schotelantennes aan de voor- en achterzijde
- objecten op sportterreinen zoals entreehokjes, (licht)masten, tribunes, hekwerken, ballenvangers en dug-outs
- kleine objecten op volkstuincomplexen zoals tuinhuisjes en hobbykassen
- bijbehorende bouwwerken die niet aan het openbaar toegankelijk gebied grenzen

Welstandsvrije gebieden

- Ackerswoude als aangegeven op de gebiedskaart
- Keijzershof als aangegeven op de gebiedskaart
- Bedrijventerrein Boezem Oost, in de nabije toekomst, als aangegeven op de gebiedskaart. Na actualisering van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zal Boezem Oost een welstandsvrij gebied zijn

Ackerswoude is een woonwijk in ontwikkeling. Het oorspronkelijke glastuinbouwgebied van circa 45 hectare dichtbij het centrum van Pijnacker biedt ruimte aan ongeveer 1250 woningen. De bestaande lintbebouwing met knotwilgen en water en de voormalige tuinderswoningen blijven behouden en geven de wijk een uniek karakter. Daarbinnen is veel mogelijk. Alleen de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van de wijk, zoals woonmilieus, groen, water en wegen, zijn vastgelegd. Er blijft zo voldoende ruimte over om het gebied verder in te vullen naar de vraag van de toekomstige bewoners. Om deze nieuwe stijl in ontwikkeling van een wijk mogelijk te maken is het gebied welstandsvrij verklaard.

Keijzershof ligt ten zuiden van Pijnacker aan de westkant van het spoor. In Keijzershof worden zo'n 2300 woningen gebouwd voor starters, doorstromers, jongeren en ouderen, in allerlei prijsklassen. Met de bouw van de woningen is eind 2007 gestart. Inmiddels zijn bijna 800 woningen en een woonzorgcentrum, het nieuwe winkelcentrum nabij de halte van randstadrail en een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. De woonvormen die nog moeten worden gebouwd worden evenals in AckersWoude divers en vraaggericht ontwikkeld. De uiteindelijke invulling met woningen en de inrichting van de openbare ruimte blijft flexibel en is aanpasbaar in de tijd. Om dat te bereiken is het gebied welstandsvrij verklaard.

Bedrijventerrein Boezem Oost is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Zodra het geactualiseerde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor dit gebied is vastgesteld en inwerking is getreden is het bedrijventerrein Boezem Oost welstandsvrij.

HOOFDSTUK 9

Welstandscriteria excessen

Toetsing achteraf

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

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

Excessenregeling bij vergunningvrije bouwwerken

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan welstandseisen voldoen. Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Volgens dezelfde wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente Pijnacker-Nootdorp hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik, waaronder ook materialen waarvan bekend is dat die onevenredig "lelijk" verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwalitatief betere materialen van de bestaande bebouwing;
- toepassing van felle of sterk contrasterende kleuren, waar daar geen redelijke aanleiding voor is;
- te opdringerige of te veelvuldig herhaalde reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval *niet* in strijd met redelijke eisen van welstand.

ARTIKEL B

Overgangsbepaling

Op een aanvraag om een omgevingsvergunning die is ingediend voor het tijdstip waarop deze Welstandsnota Pijnacker-Nootdorp van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van genoemde Welstandsnota van toepassing, zoals deze luiden vóór de onderhavige wijziging, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de gewijzigde bepalingen worden toegepast.
Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 februari 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Bijlage 1

BEGRIPSBEPALINGEN

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Dakkapel: een dakkapel is een bescheiden uitbouw op een hellend dakvlak, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten, rondom de dakkapel moet sprake zijn van 'dak' / dakbedekking / dakpannen;

Daknok: hoogste punt van een schuin dak;

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak;

Dakopbouw: een, relatief, forse toevoeging aan de bouwmassa door bijv. het verhogen van de nok van het dak of het (deels) bebouwen van een bestaand dak of dakterras;

Hoofdgebouw: gebouw, of 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 die bestemming het belangrijkste is;

Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

Vorgevelrooilijn: vorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening;

Voorkant: de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

BIJLAGE 2

Overzicht van monumenten

Rijksmonumenten:

In Pijnacker:

Katwijkerlaan 46 (boerderij)
Kerkweg 56 (boerderij)
Kerkweg 88 (boerenhuis)
Koningshof 3 (N.H. kerk)
Molenlaan 10 (molenrestant)
Nieuwkoopseweg 11 (boerderij)
Noordweg 29 (boerderij)
Noordweg 39 (boerderij)
Oostlaan 25 (herenhuis)
Oostlaan 36 (R.K. Kerk)
Oostlaan 38 (pastorie)
Overgauwseweg 50 (boerderij)
Overgauwseweg 50 (wagenshuur, hek, hooiberg)
Zuideindseweg/Ruiven (huisterp)

In Nootdorp:

Dorpsstraat 36 (N.H.-kerk)
nabij Dorpsstraat 36 (toren N.H.kerk)
Kerkweg 2 (herberg)
Oudeweg 70 (korenmolen)
Veenweg 36-38 (pastorie en R.K. Kerk)

Gemeentelijke Monumenten:

In Pijnacker:

Ade 23 (voorheenKlapwijkseweg 105) (boerderij)
Ackersdijkseweg 18 (boerderij)
Ackersdijkseweg 32 (boerderij)
Berkelseweg 26 (tuinderschoorsteen)
Delftsestraatweg 280 (boerderij)
Hoogseweg 1 (boerderij)
Hoogseweg 2 (boerderij)
Katwijkerlaan 3 (woonhuis rechts)
Katwijkerlaan 17 (tuinderschoorsteen)
Katwijkerlaan 37 (boerderij)
Kerkweg 8 (woonhuis)
Kerkweg 10 (woonhuis)
Kerkweg 22 (woonhuis)
Kerkweg 24 (verenigingsgebouw)
Kerkweg 36 (woonhuis)
Kerkweg 58 (woonhuis)
Kerkweg 86 (woonhuis/boerderij)

Klapwijkseweg 5 (woonhuis links)
Klapwijkseweg 7 (woonhuis midden)
Klapwijkseweg 9 (woonhuis rechts)
Koningshof 1 (pastorie N.H.kerk)
Nieuwkoopseweg 17 (boerderij)
Nieuwkoopseweg 36 (boerderij)
Nieuwkoopseweg 44 (boerderij)
Nieuwkoopseweg 46 (boerderij)140
Noordeindseweg 42 (boerderijcomplex)
Noordeindseweg 76 (molenromp)
Noordweg 15 (woonhuis)
Noordweg 17 (woonhuis)
Noordweg 73-75 (boerderijencomplex)
Oostlaan 15 (restaurant)
Oostlaan 24 (restaurant)
Oude Leedeweg 43 (boerderij)
Oude Leedeweg 62 (schoolgebouw)
Oude Leedeweg 71 (boerderij)
Oude Leedeweg 161 (woonhuis)
Oude Leedeweg 163 (woonhuis)
Oude Leedeweg 193-193a (woonhuis)
Oude Leedeweg 195 (boerderij)
Overgauwseweg 42 (boerderij)
Overgauwseweg 62 (boerderij)
Vlielandseweg (gedenksteen bij brug)
Vlielandseweg 4 (woonhuis)
Westlaan 38 (woonhuis)
Westlaan 48 (woonhuis)
Zuideindseweg 25 (boerderij)
Zuideindseweg 27 (boerderij)
Zuideindseweg 39 (boerderij)
Zuideindseweg 45 (boerderij)
Zuideindseweg 57- 57a (boerderij)
Zuideindseweg 80 (boerderij)
Zuideindseweg 82 (boerderij)

In Nootdorp:

Brasserskade 19 (woonhuis)
Dorpsstraat 12 (woonhuis/bedrijf)
Dorpsstraat 17 (woonhuis/winkel links)
Dorpsstraat 19 (woonhuis/winkel rechts)
Dorpsstraat 33 (woonhuis/winkel)
Dorpsstraat 33a (woonhuis/winkel)
Dorpsstraat 35 (woonhuis)
Dwarskade 33 (woonhuis)
Geerweg 34 (woonhuis rechts)
Geerweg 36 (woonhuis links)
Kerkweg 1 (woonhuis links)
Kerkweg 3 (woonhuis rechts)

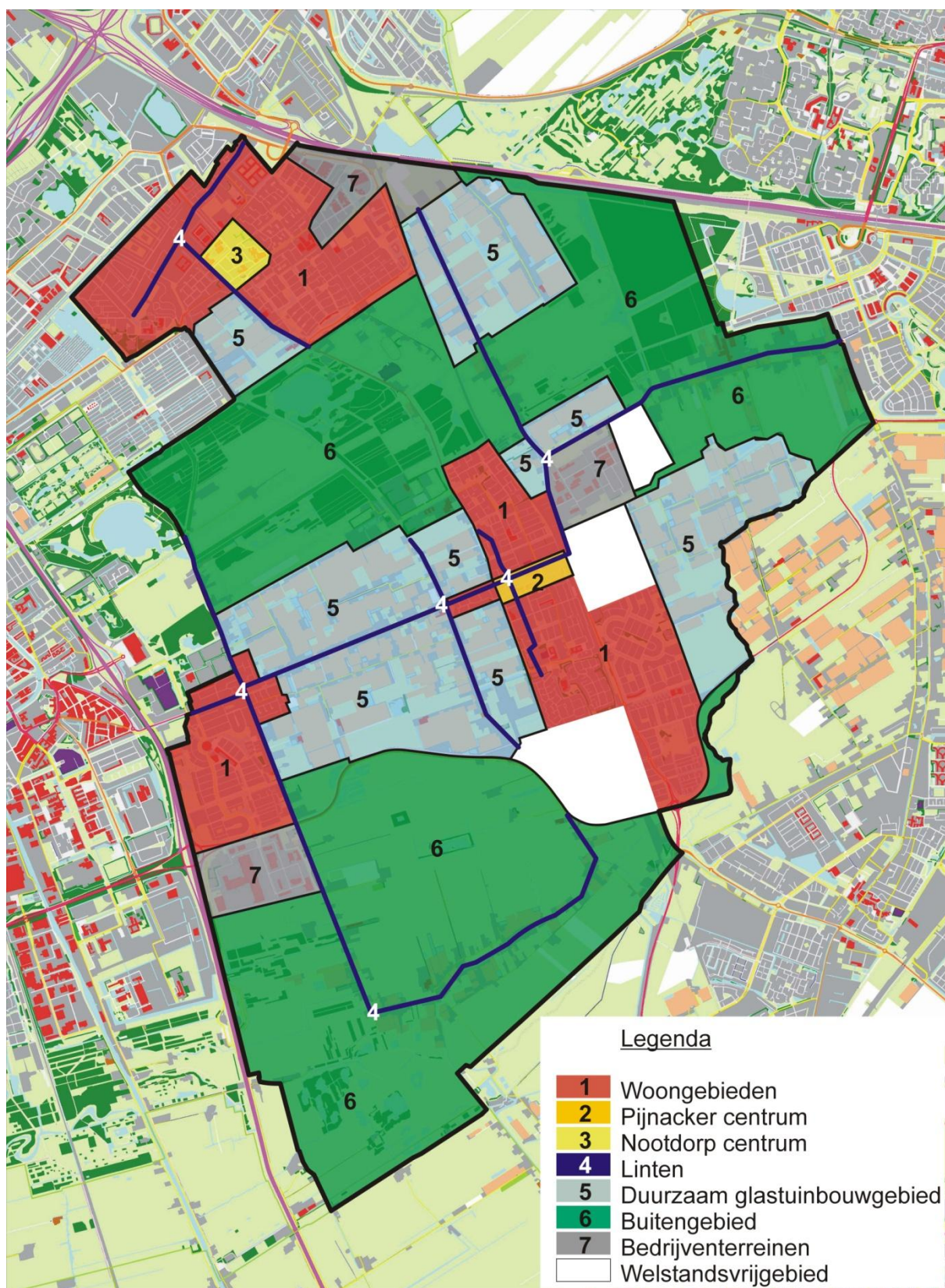
Kerkweg 4 (woonhuis rechts)
Kerkweg 6 (woonhuis links)
Kerkweg 15 (vm. burgemeesterswoning)
Kortelandseweg 2 (boerderij)
Laakweg 1 (boerderij)
Molenweg 4 (vm. school)
Molenweg 6 (woonhuis rechts)
Molenweg 8 (woonhuis links)
Molenweg 55 (woonhuis links)
Molenweg 57 (woonhuis rechts)
Oudeweg 4 (vm. graanmaalterij)
Veenweg 4 (woonhuis)
Veenweg 12 (woonhuis)
Veenweg 34 (vm. klooster)
Veenweg 43 (woonhuis)
Veenweg 44-44a (woonhuis)
Veenweg 49/53 (vm. boerderij)
Veenweg 57 (woonhuis/bedrijfsruimte)
Veenweg 61 (woonhuis)
Veenweg 71 (brug)

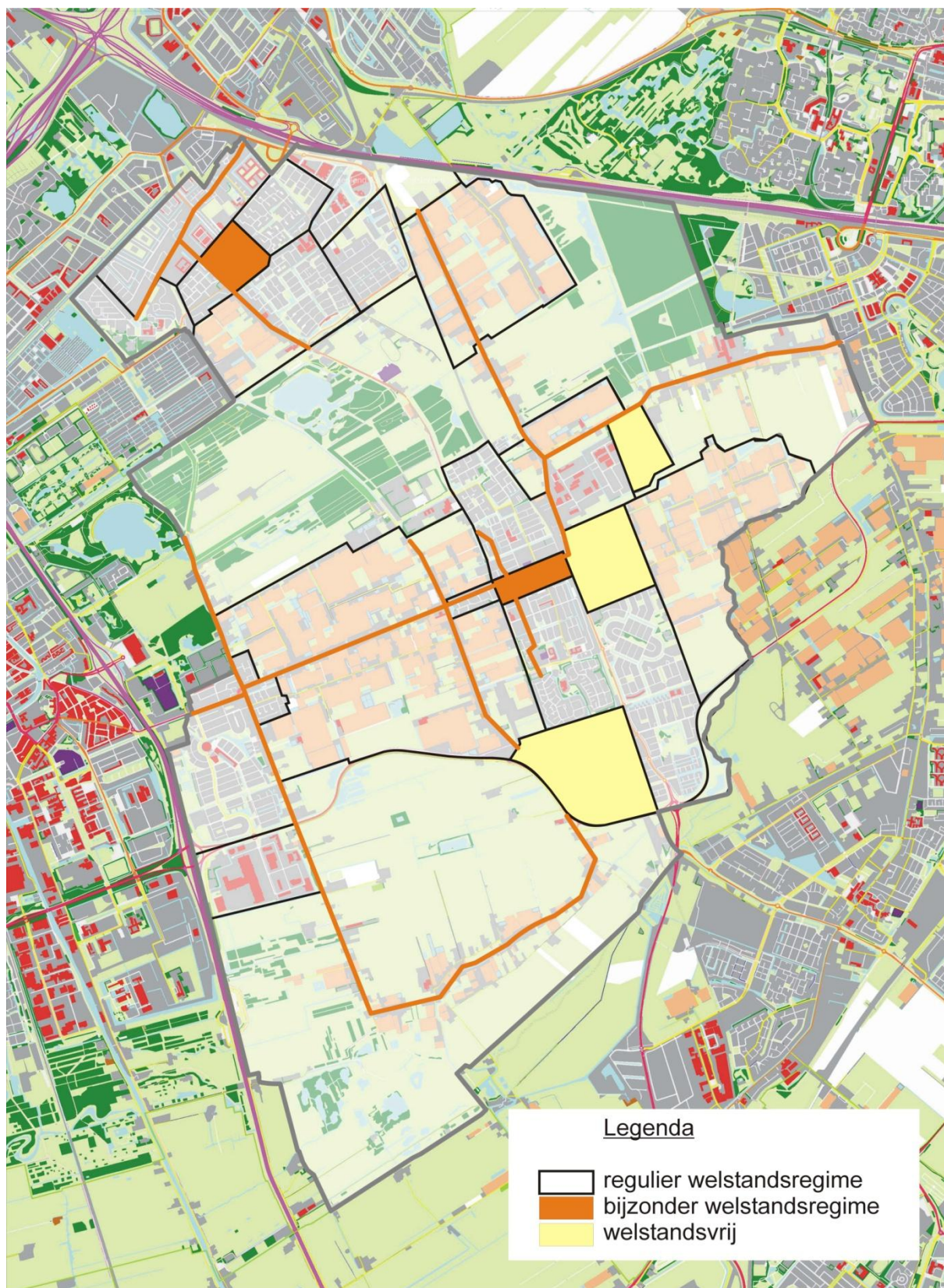
COLOFON

De welstandsnota van Pijnacker-Nootdorp is opgesteld in opdracht van de gemeente Pijnacker-Nootdorp.

Samenstelling:

- J. van Staalduine, Wethouder, college van B&W gemeente Pijnacker-Nootdorp
- R.H.J. Visscher teamleider afdeling BEL
- M. Teng, juridisch beleidsondersteunend medewerker, afdeling BPZ/RZ
- A. Wamsteeker, Beleidsmedewerker A (RO), afdeling BPZ/RZ
- H. Roeten, Frontofficemedewerker A, afdeling FPZ/RZ
- J.A.G. Schreuder, teamleider afdeling FPZ/RZ





bezoek Oranjeplein 1, 2641 EZ Pijnacker

post Postbus 1, 2640 AA Pijnacker

telefoon 14 015

e-mail info@pijnacker-nootdorp.nl

internet www.pijnacker-nootdorp.nl