



# LEIDERDORP

Welstandsnota 2016



# Inhoud

• <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	
Uitgangspunten	7
Stroomschema welstand	8
Kaart welstandsgebieden	9
Redelijke eisen van welstand	10
Beoordeling en vergunning	11
Leeswijzer	12
• <b>Hoofdstuk 2 Welstand erfgoed</b>	
Overwegingen	15
Criteria	16
• <b>Hoofdstuk 3 Welstand objecten</b>	
Vergunning	19
Trendsetter	19
Objecten in welstandsvrij gebied	19
- Aanbouwen (1)	20
- Bijgebouwen (2)	21
- Dakkapellen en dakramen (3)	22
- Erfafscheidingen (4)	23
- Installaties (5)	24
- Dakopbouwen (6)	25
- Reclame (7)	26
• <b>Hoofdstuk 4 Welstand gebieden</b>	
Gebieden	31
- Lint Oude Rijn (1)	32
- Het Oude Dorp (2)	34
- Buitengebied (3)	36
- Essen- en Wilgenpark (4)	38
- Driegatenbrug (5)	40
- Bedrijven zone A4 (6)	42
• <b>Hoofdstuk 5 Welstand algemeen</b>	
Welstandscriteria algemeen	47
• <b>Hoofdstuk 6 Welstand excessen</b>	
Welstandscriteria excessen	51
• <b>Hoofdstuk 7 Ontwikkelingen</b>	
Welstandscriteria ontwikkelingen	55
• <b>Bijlage</b>	
Begrippen	59
• <b>Colofon</b>	65



# Inleiding

## Hoofdstuk 1



# Inleiding

## Hoofdstuk 1

Met de welstandsnota 2016 heeft de gemeente Leiderdorp gekozen voor welstandsbeleid, dat waar mogelijk vrijheid biedt en alleen sturing geeft waar nodig. De gemeente wil in gebieden met een goede basiskwaliteit bewoners en ondernemers vrij laten bouwwerken naar eigen inzicht vorm te geven (uitgezonderd monumenten en reclames). Welstand beperkt zich tot gebieden waar sturing op het aanzien van gebouwen nodig of bescherming van erfgoed wenselijk is.

Met deze nota geeft de gemeente gericht uitvoering aan de mogelijkheid welstandsbeleid te voeren zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003. De nota maakt het welstandsbeleid inzichtelijk. Het geeft de inwoner inzicht in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De beschrijvingen en criteria vormen niet alleen een beoordelingskader, maar stellen inwoners en ondernemers ook in staat bij het opstellen van bouwplannen rekening te houden met omgevingskwaliteit.

### Uitgangspunten

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand waar nodig een rol moet spelen in het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

#### *Drie niveaus van welstand*

Welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om waarden zoals erfgoed, stedenbouw en architectuur te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Tegelijkertijd bestaat de wens inwoners en ondernemers waar mogelijk vrijheid te bieden hun bouwplannen naar eigen inzicht vorm te geven. Dit heeft geleid tot een welstandsnota, waarin evenwicht gezocht is tussen vrijheid voor initiatiefnemers enerzijds en bescherming van omgevingskwaliteit anderzijds. Dit heeft geleid tot de keuze voor drie niveaus van welstand: vrij, gewoon en bijzonder (zie de kaart op de volgende pagina).

#### *Niveau welstandsvrij*

Leiderdorp is in deze nieuwe nota voor een aanzienlijk deel welstandsvrij met als doel initiatiefnemers de ruimte te geven hun plannen zelf binnen de grenzen van het redelijke vorm te geven. Op deze vrijheid zijn enige uitzonderingen: plannen voor erfgoed en reclame worden wel getoetst en om ongewenste effecten te voorkomen zijn de criteria voor excessen van toepassing. Ook bij nieuwe ontwikkelingen in welstandsvrij gebied zal worden getoetst als voor de realisatie een afwijking van het bestemmingsplan nodig is op basis van artikel 2.12.3 van de Wet ruimtelijk ordening.

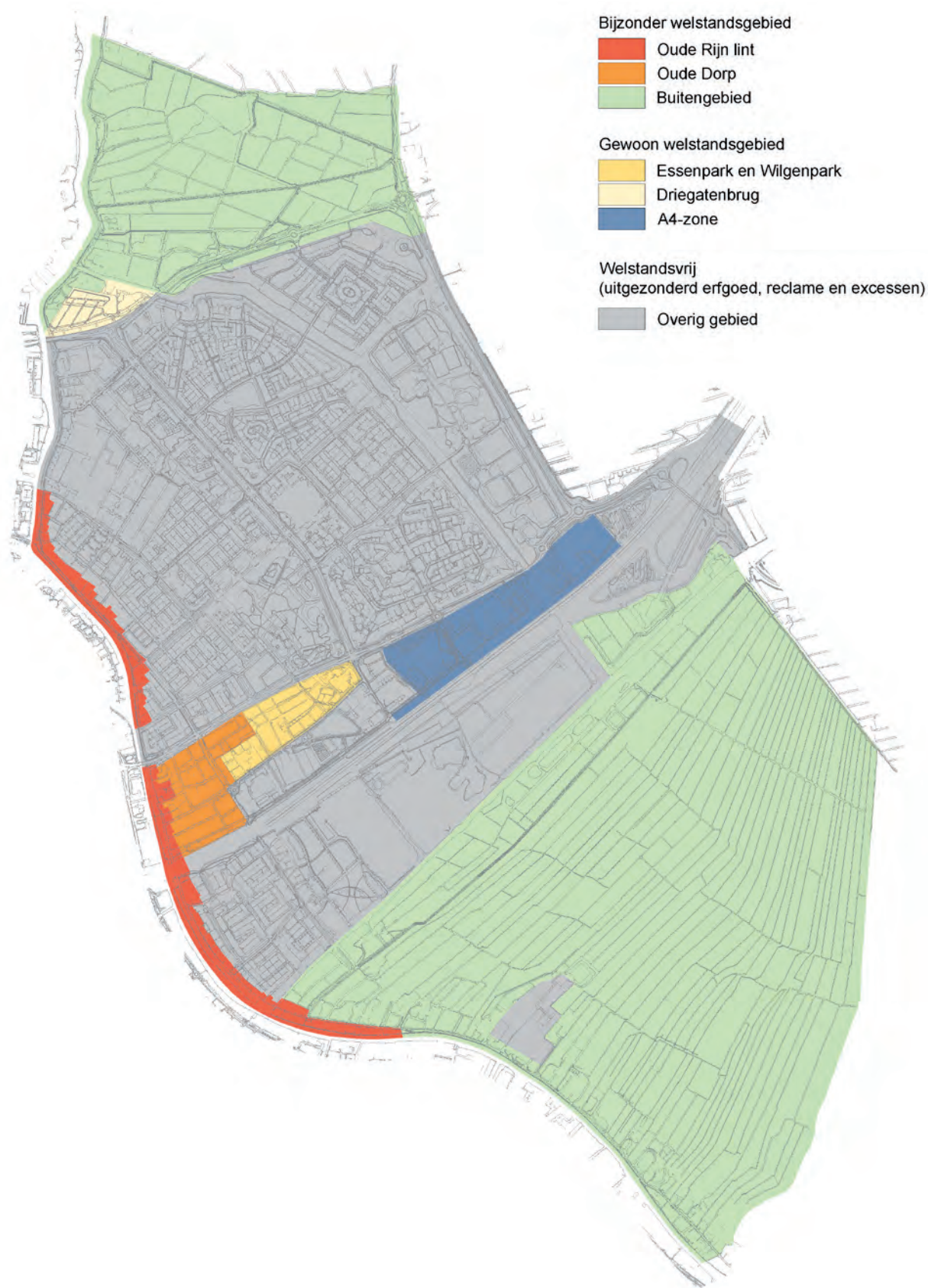
Gekozen is om voor de naoorlogse woonwijken en de bedrijventerreinen geen welstandstoets toe te passen. Deze gebieden hebben een stevige basiskwaliteit, die ook bij verbouw of nieuwbouw binnen de

# Stroomschema welstand





# Welstandsgebieden Leiderdorp



structuur overeind zal blijven. Ontwikkelingen die niet passen binnen het ruimtelijk beleid kunnen wel worden getoetst op welstand aan de hand van een welstandskader op maat van het project.

#### *Niveau gewoon*

Voor enkele gebieden met een eigen karakter geldt een gewoon welstandsniveau. Het gaat daarbij om de woongebieden Driegatenbrug, Essen- en Wilgenpark en om het bedrijventerrein in de zone langs de A4. Gezien het eigen karakter van deze gebieden is welstand op zijn plaats, maar vanwege het ontbreken van erfgoedwaarden is een hoog niveau niet nodig. Hier zet de gemeente er op in het bestaande karakter redelijkerwijs in stand te houden. Met welstand wil de gemeente initiatiefnemers bij het opstellen van plannen motiveren aan te sluiten op de bestaande kwaliteit.

#### *Niveau bijzonder*

Voor de beeldbepalende gebieden en gebieden met erfgoedwaarde geldt het niveau bijzonder. Hier wordt zorgvuldig met plannen omgegaan. Het betreft het lint langs de Oude Rijn, het Oude Dorp en het buitengebied. Dit zijn de gebieden die bescherming waard zijn, waar sturing met respect voor de bestaande kwaliteit op zijn plaats is. De welstandstoets zet hier in op behoud van het gebiedsbeeld met inbegrip van erfgoedwaarden en de openheid van de groene polders. Met welstand wil de gemeente initiatiefnemers bij het opstellen van plannen stimuleren een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

### **Redelijke eisen van welstand**

De basis voor welstand ligt in redelijke eisen aan het uiterlijk van het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. De algemene welstandscriteria vormen hiervoor de grondslag en zijn altijd van toepassing. In deze nota zijn deze redelijke eisen verder uitgewerkt, waarbij er een nadruk is gelegd op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. De welstandscriteria beschrijven de voor een bouwplan gewenste eigenschappen. In de advisering wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een zijstraat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning in het buitengebied. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast is bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

#### *Objecten*

De welstandsnota maakt een hoofdonderscheid in objecten en gebieden. Waar mogelijk is gekozen voor een eenvoudige toetsing aan de hand van criteria voor objecten. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo

eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

#### *Gebieden*

Waar de toetsing aan de hand van de criteria voor objecten geen uitsluitend biedt, wordt gebruik gemaakt van de beschrijvingen en criteria voor gebieden. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals het lint langs de Oude Rijn, het Oude Dorp, het buitengebied en de A4 zone. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven, gevolgd door de uitgangspunten voor de welstandstoets en de bijbehorende criteria.

#### *Overige criteria*

Omdat niet alle plannen met de criteria voor objecten en gebieden te beoordelen zijn, bevat de nota aanvullende criteria.

Sommige plannen zullen vanwege bijvoorbeeld een bijzondere functie of een nieuwe typologie afwijken van de gebruikelijke structuur of architectuur van de omgeving. Voor de advisering over dergelijke plannen geven de algemene welstandscriteria een grondslag, waarmee recht gedaan kan worden aan bijzondere eigenschappen zonder de kwaliteit van de vormgeving van het bouwwerk op zich en de kwaliteit van de omgeving uit het oog te verliezen.

Voor de advisering over bouwwerken die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand vormen de criteria voor excessen de grondslag. Deze zijn van toepassing als een bouwwerk een ook voor leken herkenbare buitensporige aantasting vormt op de kwaliteit van de omgeving.

Voor erfgoed bevat de nota een kort hoofdstuk, waarin aanvullende overwegingen worden beschreven, die het mogelijk maken de bijzondere eigenschappen van monumenten mee te wegen in het welstandsadvies.

### **Beoordeling en vergunning**

Voor het realiseren van een bouwwerk van enige omvang is in veel gevallen een omgevingsvergunning nodig. De aanvraag van de vergunning wordt beoordeeld door de gemeente. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het bestemmingsplan en technische eisen, maar ook of het plan voldoet aan de voor die plek geldende eisen van welstand. De overwegingen en criteria aan de hand waarvan wordt bekeken of een plan voldoet aan redelijke eisen, staan in de welstandsnota.

Of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand kan in veel gevallen worden beoordeeld door bijvoorbeeld een ambtenaar of een gedelegeerde van de welstandscommissie. Als het plan niet voldoet aan de criteria zal meestal worden verzocht een en ander aan te passen. Als het (gewijzigde) plan voldoet aan de uitgangspunten en criteria zal er een positief advies volgen.

Als er twijfels zijn, dan wordt het plan door de commissie bekeken. Ook dan kan het zijn, dat er aanpassingen worden gevraagd voor er een definitief advies wordt gegeven.

Voor gebieden in ontwikkeling of grotere projecten kan het advies ook worden gegeven door een supervisor of een supervisieteam.

In vrijwel alle gevallen leidt de beoordeling tot een positief advies. Dit advies wordt gegeven aan het college van Burgemeester en Wethouders, dat het meeweegt bij de beslissing of een omgevingsvergunning wordt gegeven.

### Leeswijzer

In de praktijk zal de welstandsnota niet als leesboek worden gebruikt. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, kan deze vinden in de volgende hoofdstukken (zie ook het stroomschema):

#### *Hoofdstuk 2: Welstand en erfgoed*

Voor erfgoed zijn in hoofdstuk 2 overwegingen opgenomen, die ten doel hebben de erfgoedwaarde mee te kunnen wegen bij het maken en beoordelen van plannen. Bij de verbouwing van een monument worden de criteria voor onder meer de gebieden in het licht van deze overwegingen geïnterpreteerd. Voor de meeste bouwwerken is dit hoofdstuk niet van toepassing.

#### *Hoofdstuk 3: Criteria objecten*

Betreft het plan een object uit hoofdstuk 3? Voor veel voorkomend kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen kan in de regel met een eenvoudige toetsing worden volstaan. Bij indiening van plannen die vallen onder de objecten wordt eerst bekeken of er aan de hand van de in dit hoofdstuk opgenomen criteria een positief advies kan worden gegeven.

#### *Hoofdstuk 4: Criteria gebieden*

De criteria voor de gebieden hebben een ander karakter dan die voor de objecten. Ze zijn relatief en moeten in het licht van de beschrijving en de locatie worden bekeken. Deze criteria bieden meer ruimte voor interpretatie, waarmee maatwerk mogelijk wordt.

#### *Hoofdstuk 5: Algemene criteria*

De object- en gebiedscriteria zijn niet in alle gevallen toereikend. Voor plannen die met een eigen interpretatie desondanks wel voldoen, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria in dit hoofdstuk, die de grondslag vormen voor het welstandsbeleid.

#### *Hoofdstuk 6: Excessenregeling*

In hoofdstuk 6 zijn de excessencriteria opgenomen voor de beoordeling van plannen die afbreuk doen aan de omgeving en zijn te beschouwen als een exces.

#### *Hoofdstuk 7: Ontwikkelingen*

In hoofdstuk 7 is een beschreven, dat voor ontwikkelingsgebieden en de meer omvangrijke projecten in het kader van een ruimtelijke procedure specifieke uitgangspunten en criteria worden opgesteld ten behoeve van de welstandstoets.

De foto's en tekeningen in de nota zijn illustraties bij de beschrijvingen en criteria. Ze zijn bedoeld als handreiking bij de interpretatie van de kwaliteit van de omgeving. (Hieraan zijn geen rechten te ontleen.)

# Welstand erfgoed

## Hoofdstuk 2



# Welstand erfgoed

## Hoofdstuk 2

Voor behoudenswaardige objecten en structuren waaronder monumenten gelden overwegingen en criteria. Deze zijn een aanvulling op de overige criteria in deze welstandsnota. Doel van deze criteria is vanuit welstand recht te kunnen doen aan de bijzondere waarde van het erfgoed. De gemeente beoogt hiermee objecten en gebieden met een erfgoedwaarde te beschermen tegen negatieve veranderingen. De overwegingen en criteria gelden ook voor plannen in de directe nabijheid van erfgoed.

### Overwegingen

Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen aan en binnen de invloedssfeer van erfgoed. De gemeente wenst ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik ten behoeve van behoud.

#### *Objecten op zich*

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde en gebiedswaarde, die voor bijvoorbeeld een kerk met een pastorie een andere logica hebben dan de bebouwing op het erf van een boerderij en de relatie met het achterliggende landschap.

Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden, zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht van de openbare ruimte. Voor kleine wijzigingen is een gelijke of anders ondergeschikte architectuur uitgangspunt. Ingrijpende wijzigingen moeten zorgvuldig en terughoudend worden ingepast, waarbij een meer eigentijdse architectuur passend kan zijn.

#### *Objecten in hun context*

Bij de beoordeling van plannen zal indien van toepassing ook de erfgoedwaarde van de context in ogenschouw worden genomen. Op kleine schaal gaat het bijvoorbeeld om de inpassing van een nieuwe schuur op een boerderijerf of een aanbouw aan de pand in het bebouwingslint langs de Oude Rijn. Daarbij moet niet alleen de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik worden gezien, maar ook de gevolgen voor de belendingen en de structuur op grote schaal. Bij wijzigingen zal met name aandacht worden geschonken aan een grote mate van terughoudendheid. De nadruk ligt zowel op de plaatsing ten opzichte van de openbare ruimte en het landschap, als op het object of ensemble zelf. Uitgangspunt is een terughoudende vormgeving en gebruik van materiaal en kleur. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

### **Aanvullende criteria**

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het erfgoed, waarbij de welstandscommissie het bouwvoornemen in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in tegenstrijd zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden



# Welstand objecten

## Hoofdstuk 3



# Welstand objecten

## Hoofdstuk 3

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende bescheiden objecten snel te beoordelen om zo inwoners en ondernemers tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, dakkapellen en dakramen, erfafscheidingen, installaties, dakopbouwen en reclame.

### Vergunning

Bovengenoemde bouwwerken zijn in een aantal gevallen vergunningvrij. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien voor een bouwwerk een vergunning nodig is, is wel voorafgaand aan het verlenen hiervan een welstandstoets nodig. In dit geval treden het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan en afwijkingenbeleid geen bezwaar opleveren, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria.

Omdat bouwplannen aan de achterzijde in veel gevallen vergunningvrij zijn, betreft het hier in de regel plannen die goed te zien zijn vanuit de openbare ruimte of het landschap. De criteria zijn zo geschreven, dat ze zoveel mogelijk zonder omhaal uitsluitel geven of een plan voldoet.

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 bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria. Bij de beoordeling staan de karakteristiek en leefbaarheid van gebouw en gebied voorop.

### Trendsetter

Een trendsetter is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als het plan enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een trendsetter. Een eerder op of aan dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke (bouw)optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een trendsetter is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

### Objecten in welstandsvrij gebied

In welstandsvrij gebied wordt van de objecten alleen reclame voorafgaand aan vergunningverlening getoetst aan redelijke eisen van welstand.

# Aanbouwen (1)

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre, garage of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

## Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

## Criteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een op het hoofdgebouw afgestemde kap (geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aanbouw)
- overkapping is minimaal aan twee zijden open
- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiborden en overstekken
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans

## Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- één aanbouw per gevel
- aan voorgevel of op minstens 1,00 m achter de voorgevel
- gevelgeleding en kozijnindeling afstemmen op hoofdgebouw
- goothoogte maximaal 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw

## Bijgebouwen (2)

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk los van het hoofdgebouw en van in beginsel één bouwlaag, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

### Beoordeling

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- plaatsen op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een op hoofdgebouw afgestemde kap
- overkapping is minimaal aan twee zijden open
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiborden en overstekken
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk en hout)

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- afstand tot hoofdgebouw minstens 2,00 m
- vormgeving is bescheiden en past afhankelijk van de locatie in het dorpse of landelijke karakter
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding

## Dakkapellen en dakramen (3)

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria

Dakkapellen en dakramen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- in beginsel één dakkapel per dakvlak
- minstens 0,50 m dakvlak rondom de dakkapel en plaatsen in onderste kaplaag
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- hoogte tot 50% van het dakvlak met een maximum van 1,50 m
- breedte hoogstens 50% van het dakvlak (met uitzondering van eventuele overstekken)
- plat afdekken
- dakramen (en zonnepanelen) in schuine daken vlak aanbrengen met dezelfde hoek als het dak
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiborden en overstekken
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- in een mansardekap aansluiten op de knik
- hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- op individueel pand centreren in dakvlak of lijnen aan geleding gevel
- architectuur afstemmen op het hoofdgebouw
- zijwangen donker, wit, zingrijs of in kleur van de rest van de dakkapel
- voorvlak grotendeels invullen met glas (panelen zijn ondergeschikt)

## Erfafscheidingen (4)

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buur-erf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

### Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m en achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m
- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen)
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (ook combinaties tussen gemetselde penanten en hout of metaal zijn mogelijk)

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- terughoudend in kleur
- geleding houten erfafscheiding afstemmen op erfafscheidingen in de omgeving

## Installaties (5)

Installaties voor bijvoorbeeld airconditioning en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Kleine windmolens worden veelal op een utilitair gebouw geplaatst. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

### Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen danwel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon
- hoogte relateren aan nabijgelegen bebouwing
- indien zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied zo slank mogelijk vormgeven en omkleden (beperk het aantal tuiraden)
- materialen en kleuren onopvallend (zoals antraciet of donker grijs)

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)
- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven en opnemen in een kast als onderdeel van de bouwmassa en architectuur van het gebouw



## Dakopbouwen (6)

Een dakopbouw is een nieuwe ruimte op een dak of een vergroting van een kaplaag. Bij meerdere opbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar herhaling van gelijke exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- rangschikken op horizontale lijn, één dakopbouw per woning
- op zadeldaken in beginsel een enkelzijdige nokverhoging, niet gekeerd naar de openbare ruimte
- tweezijdige nokverhoging alleen bij een flauwe dakhelling en als een dakkapel geen oplossing biedt
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

#### *Vorm en maat*

- de dakopbouw is gelijk aan een trendsetter in hetzelfde bouwblok
- beëindiging aan de kopgevels van een blok identiek uitvoeren
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op een zadeldak als nokverhoging:
  - de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m hoog
  - de goot niet hoger dan de oorspronkelijke daknok
  - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - in beginsel aanbrengen over de gehele breedte van de woning
  - in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
  - boeiboord bescheiden, invulling kozijn zoveel mogelijk transparant
  - eventuele schoorstenen met het dakvlak mee omhoog halen
- op een plat dak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
  - bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
  - in stijl en afwerking afstemmen op woning of vormgeven als terughoudend contrast
- op een afgeknot zadeldak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
  - in beginsel aanbrengen over de gehele breedte van de woning
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw

## Reclame (7)

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

### Beoordeling

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid zoals bij erfgoed waaronder monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van criteria in de andere hoofdstukken (zie stroomschema).

### Criteria aan de gevel

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Plaatsing en vormgeving*

- de reclame als zelfstandig element vormgeven, daarbij de maatvoering en detaillering afstemmen op en laten harmoniëren met de gevel
- loodrecht op of evenwijdig aan en vlak tegen de gevel
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de betreffende gevel
- uitvoeren in losse letters of (aangelichte) borden
- meerdere reclames op een gevel eenduidig vormgeven
- onder raam eventuele woonverdiepingen (minstens 2,20 m boven trottoir, 4,20 m boven rijweg)
- plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- alleen reclame voor diensten of producten die in het betreffende pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht

#### *Aanvulling winkelgebieden*

- hoogstens twee per gevel of travee
- ondergeschikt aan het straatbeeld, bescheiden en ingetogen vormgeven (vlaggen en terughoudende lichtreclame zijn mogelijk)
- evenwijdige reclame tot 0,25 m<sup>2</sup> oppervlak per 1,00 m gevelbreedte
- haakse reclame hoogstens 0,70 m breed met een maximum oppervlak van 1,00 m<sup>2</sup>
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevel

#### *Aanvulling bedrijven en locaties voor perifere detailhandel*

- per gevel of geveltravee één evenwijdige reclame met een breedte tot 70% en een hoogte tot 40% van de gevel (maximaal 7,00 breed en 3,50 m hoog)
- per gevel of geveltravee één haakse reclame niet groter dan 1,00 bij 1,00 m met een dikte van hoogstens 0,25 m
- bovendaks alleen uitvoeren in losse letters
- op bedrijfsverzamelgebouwen clusteren bij de gebouwentree

## Reclame (7)

*Aanvulling A4 zone in zoverre gelegen aan of gericht op de snelweg*

- geen lichtreclames of opvallend kleurgebruik
- achter het glas van de gevelopeningen met behoud van de transparantie
- gevelreclame op de koppen van een bouwblok met een maximaal oppervlak van 5% van de betreffende gevel

*Aanvulling woongebieden*

- in totaal hoogstens één reclame per woning en twee per winkel of bedrijf
- praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> (maximaal 1,00 m breed of hoog) bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- per winkel of bedrijf :
  - aan de gevel tot 1,50 m<sup>2</sup> per 10 m gevel
  - haaks op de gevel in totaal hoogstens 0,70 m breed en maximaal 1,00 m<sup>2</sup>
- kleuren zijn terughoudend

*Aanvulling overige gebieden*

- op sportterreinen hoogstens twee per gebouw en in totaal hoogstens 1,00 m<sup>2</sup> oppervlak
- in buitengebied hoogstens één onverlichte reclame (naamsaanduiding) per bedrijfsgebouw tot 1,50 m<sup>2</sup> aangebracht onder de dakrand
- situatieafhankelijk is bij bedrijven in het buitengebied meer mogelijk

### Criteria los van de gevel

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

*Plaatsing en aantal*

- bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- in het buitengebied alleen op percelen zonder agrarische bestemming
- voorkom belemmering uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap
- maximaal één reclame per erf (eventueel tweezijdig uitgevoerd)

*Algemene vormgeving en maatvoering*

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij maatvoering en detailleringen afstemmen op en harmoniëren met het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- vormgeven met losse letters of borden (eventueel beperkt aangelicht, geen wisselende beelden of lichtkranten)

*Aanvulling bedrijven en locaties voor perifere detailhandel*

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij bedrijfsverzamelgebouwen
- hoogstens één reclame per 10,00 m gevel: vlaggenmasten van maximaal 8,00 m hoog danwel andere objecten (waaronder zuilen) van maximaal 6,00 m hoog

*Aanvulling A4 zone in zoverre gelegen aan of gericht op de snelweg*

- voor het hele gebied één gezamenlijke reclamemast

*Aanvulling woongebieden*

- in totaal hoogstens één reclame per woning en twee per winkel of bedrijf
- praktijk aan huis in totaal ten hoogste 0,50 m<sup>2</sup> en maximaal 1,20 m hoog ten opzichten van het maaiveld, bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- terughoudend kleurgebruik en integreren in het tuinontwerp

*Aanvulling overige gebieden*

- bij sportcomplexen zijn op het complex gerichte reclameborden van maximaal 1,20 m hoog (vanaf maaiveld) mogelijk
- buitengebied:
  - hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> en maximaal 1,50 m breed of hoog
  - in harmonie met omgeving (in principe onverlicht)

# Welstand gebieden

## Hoofdstuk 4



# Welstand gebieden

## Hoofdstuk 4

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte beschrijvingen en uitgangspunten worden vooral gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die passen in de context van het gebied.

### Gebieden

De gebiedsgerichte kaders zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. De beschrijvingen en uitgangspunten geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving bij het ontwerp van belang zijn.

Per gebied is een beschrijving opgesteld, waarin aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Deze beschrijving vormt de grondslag voor de uitgangspunten en voor de uitwerking in criteria.

## Gebied 1

# Lint Oude Rijn



Het lint langs de Oude Rijn heeft overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur. De basis is het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat vooral uit de bebouwing aan (een deel van) de Zijldijk, Van der Valk Boumanweg, Ockenrode, Hoofdstraat en Achthovenerweg.

### Beschrijving

Vrijstaande dorpsachtige woningen worden afgewisseld met enkele korte rijen en tweekappers. Het karakter is ter hoogte van het Oude Dorp stendig en verder meer groen als gevolg van ruimere kavels, voortuinen en zicht op de Rijn. Langs een deel van de weg staan bomen. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspruingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Een deel van de oude bebouwing is vervangen door nieuwbouw.

Pandsgewijs opgebouwde straatwanden worden afgewisseld met korte rijen en vrijstaande dorpsachtige woningen. Op achterterreinen komen enige bedrijven voor. De bebouwing is georiënteerd op de weg en heeft soms twee voorkanten, zoals bij de Hoofdstraat. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw van de panden is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één, soms twee lagen met variërende kappen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op weg of verkaveling. De bebouwing is in de regel gevarieerd en heeft een individueel karakter. Door verbouwingen is bij rijen de eenheid soms verloren gegaan. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aan- en uitbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering en/of een etalage.

Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen met een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame.

Bijzonder element is de Dorpskerk die van oudsher een accent vormt door de vrije ligging en de afwijkende hoogte en vorm.

### Uitgangspunten

Het Oude Rijn lint is een bijzonder welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Diverse panden hebben door hun vorm en positie erfgoedwaarde.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud en de versterking van het bebouwingsbeeld. Bij de advisering zal onder meer aandacht zijn voor het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter met historische panden en traditionele materialen met bijbehorende detaillering. Eventuele vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van dit bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.



## Gebied 1

# Lint Oude Rijn



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn, bij voorkeur uit het zicht

#### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend met in de regel een eenvoudige opbouw (gedifferentieerd opbouw alleen bij grotere panden)
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee lagen met eenduidige kap
- de entree ligt bij voorkeur aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing, waarin de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren met een duidelijke negge en subtiele profileringen
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel of anders eigentijds verfijnd
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in lichte tint pleisteren en indien passend in de architectuur voorzien van accenten
- kappen dekken met (matte) keramische pannen en bij uitzondering met (natuurlijk) riet of zink
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing

## Gebied 2

## Het Oude Dorp



In het Oude Dorp staan zowel halfvrijstaande als in korte rijtjes aangebouwde woningen in een dichte bebouwingsstructuur langs groene straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door de Berkenkade, Essenlaan, Plantage en Ericalaan.

### Beschrijving

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte soms accenten in massa en de vormgeving hebben. Voortuinen komen veel voor en geven de straten een groen karakter.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit rijen als twee onder één kap woningen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit twee lagen met variërende kappen. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers en uitbouwen. Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. Gevels in het zicht zijn representatief. In de wijk komen veel op-, aan- en uitbouwen in diverse soorten en maten voor.

De detaillering is in het algemeen zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De dakrand is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Naoorlogse bebouwing is veelal soberder gedetailleerd.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten. Incidenteel is een deel van de gevel gestuukt. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met (oranje) keramische pannen. Kozijnen zijn veelal van hout en in een lichte tint geschilderd.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals de Koningin Julianaschool. Deze gebouwen vormen een accent door afwijkende hoogte, vorm of ligging in de stedenbouwkundige structuur.

### Uitgangspunten

Het Oude Dorp is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van de Kerkwijk is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen met gedifferentieerde opbouw. Diverse oudere panden hebben door hun vorm en positie erfgoedwaarde.

Uitgangspunt voor welstand is het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. Bij de advisering zal met name aandacht geschonken worden aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren in harmonie met de omgeving.

## Gebied 2

## Het Oude Dorp



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- gebouwen zijn onderdeel van een stedenbouwkundig patroon en georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen en hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning is onderdeel van de rij of het cluster

#### Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd, gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met een nadrukkelijke kap (zoals een zadeldak of schilddak)
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in beginsel per bouwblok van hetzelfde model, materiaal en kleur en in samenhang met de compositie van de rij of het cluster
- dakvlakken alleen in beperkte mate onderbreken
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniseren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig, gevarieerd en per cluster in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, windveren, daklijsten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes zoveel mogelijk behouden

#### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen met hier en daar gepleisterde en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- kozijnen en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing

## Gebied 3

# Buitengebied



Het buitengebied van Leiderdorp bestaat voornamelijk uit veenweidegebied in de Polder Achthoven en Boterhuispolder. De bebouwing is gevarieerd en geclusterd in linten.

### Beschrijving

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit (historische) boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen in de regel de verkaveling en verspringen. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De woningen, zoals de boerderijen, zijn voornamelijk individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw voornamelijk bestaande uit een onderbouw van één laag met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken zijn gedekt met pannen of riet. Naast woningen komen regelmatig schuren en bijgebouwen in verschillende materialen als hout en baksteen voor. Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

Uitzondering zijn seriematige woningen aan het Patrimonieumpark. De rooilijn is per rij of twee onder één kapwoning in samenhang en verspringt niet.

Bijzondere elementen zijn onder andere de Achthovense en Doeshofmolen, het A4 informatiecentrum aan de Bospolder. In het gebied komen enkele gebouwen met erfgoedwaarde voor, zoals molens en boerderijen. Een deel hiervan is monument.

### Uitgangspunten

Het buitengebied van Leiderdorp is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het landschapsbeeld met de oorspronkelijke structurelementen, zichtlijnen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en bebouwing met erfgoedwaarde.

Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan de plaatsing van de gebouwen op het erf, de individualiteit van de bouwmassa en architectuur in combinatie met een terughoudende maar zorgvuldige detaillering met oog voor traditionele materialen en kleuren. Eventuele vernieuwing moet leiden tot verdere versterking van het landschaps- en bebouwingsbeeld, zonder dat historiserende architectuur als een verplichting moet worden gezien.

## Gebied 3

# Buitengebied



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan het lint, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen op de achtergrond (bij voorkeur in een ondergeschikte positie zoals bij de historische erven)
- op boerenerven is er afwisseling tussen hoofdmassa, bijgebouwen en onbebouwde ruimte
- rooilijnen hoofdbebouwing verspringen binnen het historisch patroon
- voorgevel op de weg richten met behoud van doorzichten
- gebouwen liggen duidelijk op afstand van perceelsgrens en slootkant
- voorerven zijn open en groen (eventuele opslag uit het zicht plaatsen)

#### Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in de basis een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één, soms twee, lagen met een nadrukkelijke en in beginsel steile kap
- agrarische hallen hebben een schuurvorm van één laag met zadeldak
- de nok is evenwijdig aan de verkavelingsrichting, bescheiden volumes dichtbij de weg kunnen een nok haaks op verkaveling hebben
- zijgevels van woningen hebben vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouw is ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

#### Architectonische uitwerking

- gebouwen passen logisch in het historisch landschap
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend, waarbij de historische panden de toon zetten en eventuele nieuwbouw van een vergelijkbare (eigentijdse) kwaliteit is
- bedrijfsgebouwen eenvoudiger detailleren dan de woningen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- historische boerderijen hebben reliëf in de gevel door middel van bijvoorbeeld traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijziging en toevoeging in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### Materiaal en kleur

- gevels van woningen in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- kappen dekken met (matte keramische) pannen, natuurlijk riet of zink
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend, in harmonie met de omgeving
- aan- en bijgebouwen zijn traditioneel, afgestemd op hoofdmassa
- agrarische hallen kunnen een moderne uitwerking krijgen, maar zijn in kleur donker en gedekt, passend in het landschap

## Gebied 4

# Essen- en Wilgenpark



Het gebied Essen- en Wilgenpark bestaat uit enkele planmatig opgezette buurten met een eigen architectuur. Het gebied bestaat uit de buurten Essenpark, Wilgenpark, Munnikenpark en Plantage.

### Beschrijving

Iedere buurt heeft zijn eigen architectuur, gekenmerkt door een zorgvuldige architectonische uitwerking met deels geschakelde en deels vrijstaande woningen. Het betreft veelal zeer ruime kavels in een ruime planmatige opzet met veel groen, zowel particulier als openbaar en veelal parkeren op eigen terrein met inritten en toegangen tot garages. De kleinschalige bebouwing varieert. Het Essenpark heeft vrijstaande en geschakelde bungalows met een individuele uitstraling. Het Wilgenpark bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en (geschakelde) twee onder één kap woningen met een seriematige uitwerking. Alle woningen zijn georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. De woningen in Plantage zijn ontworpen in de Engelse stijl en harmonieus gelegen aan het openbaar groen.

De opbouw varieert van traditioneel tot modern. De huizen bestaan vaak uit een onderbouw van een laag met plat dak of grote kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadelen en schilddak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. De woningen hebben veel op- en aanbouwen waaronder erkers en carports.

De panden zijn in het algemeen representatief. De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Daken zijn voorzien van rode pannen en een bij uitzondering van riet. De gemetselde gevels hebben al dan niet een (houten) pui of betimmering. De bebouwing van het Wilgenpark is wit gesaust. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend. Uitzondering is de grote en complexe massa van het verzorgingshuis aan de Hoogmadeseweg. Andere uitzondering is de bebouwing van het tennispark. De groen omzoomde banen zorgen ervoor dat dit park wel aansluit op het parkachtige karakter van de rest van het gebied.

### Uitgangspunten

Essen- en Wilgenpark is een gewoon welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in de heldere, groene opzet met hoofdzakelijk seriematige woningen. Uitgangspunt voor welstand is het beheer met behoud van het afwisselende beeld. Bij de advisering wordt onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het traditionele materiaal- en kleurgebruik.

## Gebied 4

# Essen- en Wilgenpark



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- per erf of kavel is er één hoofdmassa:
  - (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimten met eventueel meerdere als voorzijde te beschouwen gevels
  - de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen enigszins of liggen op één lijn
  - bijgebouwen staan bij voorkeur achter de rooilijn van de hoofdmassa
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw in diverse hoofdvormen:
  - gebouwen hebben één laag met plat dak of kap
  - gebouwen met kap hebben wisselende nokrichtingen, die in de regel deel uitmaken van een stedenbouwkundig patroon
  - uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
  - bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en gevarieerd:
  - herhaling is de leidraad bij het Wilgenpark
  - traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
  - elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
  - zijgevels hebben in beginsel vensters
  - kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en terughoudend:
  - gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint sausen en eventueel deels invullen met puien of houten delen
  - hellende daken dekken met matte, keramische pannen of riet



Driegatenbrug is een open en groene wijk aan de noordelijke rand van Leiderdorp en heeft een heldere stedenbouwkundige structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk wordt onder andere begrensd door de Zijl, Dwarswatering en Zijlstream.

### Beschrijving

De wijk heeft een open en groen karakter door ruime straatprofielen en grote groenelementen als waterlopen en grasperken.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang. Appartementengebouwen staan in het algemeen vrij op de kavel.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van vier lagen met plat dak of van een halve tot één laag met steile rieten kap over meerdere verdiepingen. Appartementengebouwen variëren in massa en hebben meerdere lagen met plat dak of zeer steile kap. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding.

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als reliëf in gevel, structuur in het materiaal en contrasterende kleuren komen veel voor.

Gevels zijn van baksteen en riet. Kozijnen zijn veelal van hout of aluminium. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is zorgvuldig vormgegeven met schanskorven en heggen.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen van de roeivereniging. Deze gebouwen vormen accent door afwijkende hoogte, vorm en ligging in de stedenbouwkundige structuur.

### Uitgangspunten

Driegatenbrug is een gewoon welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. Het uitgangspunt voor welstand is het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.





### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon:
  - de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
  - rooilijnen van rijen en clusters behouden
  - bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
  - gebouwen met een bijzondere functie kunnen vrij op de kavel staan
  
- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en evenwichtig:
  - clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
  - accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
  - uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en in beginsel per woningtype gelijk uitvoeren
  - appartementengebouwen en objecten met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm
  
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig:
  - herhaling in rij of cluster is de leidraad voor het woningontwerp
  - elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
  - kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
  - op het maaiveld hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
  
- materialen en kleuren zijn per eenheid in samenhang:
  - gevels zijn bij voorkeur van baksteen eventueel in combinatie met puin, hellende daken zijn van (natuurlijk) riet en soms van zink
  - kleuren zijn bij voorkeur terughoudend
  - op- en aanbouwen in kleur en materiaal afstemmen op hoofdmassa

## Gebied 6 A4 zone



De A4 zone is een transformatiegebied met overwegend representatieve bedrijfsbebouwing aan brede groene lanen. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Elisabethhof, Persant Snoepweg en Simon Smitweg. Een deel van de A4 zone is nog in ontwikkeling.

### Beschrijving

Het terrein heeft een heldere opzet. De inrichting van de openbare ruimte is overwegend zorgvuldig, doelmatig en representatief. Elementen als bomen en groenstroken versterken de representativiteit en samenhang. Parkeren vindt veelal plaats op eigen terrein.

Het terrein is intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen in een verspringende rooilijn. Gebouwen zijn gericht op de weg of alzijdig. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde. In het gebied is sprake van functiemenging: bedrijven en detailhandel worden afgewisseld met voorzieningen zoals restaurants en het ziekenhuis

De bebouwing is bij voorkeur individueel met een eenvoudige hoofdvorm en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw bestaat uit meerdere lagen met een plat dak of flauw hellende kap. Entreepartijen en kantoorgedeelten zijn veelal vormgegeven als accenten of zelfstandige volumes. Het dakvlak wordt soms doorbroken door ondergeschikte bouwelementen zoals liftinstallaties of de klokkentoren van de kerk aan de Elisabethhof.

De detaillering is veelal eenvoudig en met name bij recente gevels zorgvuldig en representatief. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. De gevelgeleding is veelal horizontaal en per cluster in samenhang. Onderlinge samenhang tussen nieuwe panden is ontstaan door deze uit te voeren in een representatieve en moderne architectuur, met een grotendeels transparante begane grondgevel.

Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Gevels bestaan uit glazen puien en gedeeltelijk uit (bak)steen of stucwerk. Het kleurgebruik is in de regel terughoudend met hier en daar een accentkleur.

Bijzonder element is Vierzicht. Dit langgerekte gebouw staat langs de snelweg en functioneert als geluidsscherm en heeft daarom aan die zijde een overwegend gesloten gevel.

### Uitgangspunten

De A4 zone is een gewoon welstandsgebied. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing. Uitgangspunt voor welstand is het beheer en totstandkoming van de samenhang in de massa's en het straatbeeld, met behoud van verscheidenheid per gebouw. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

### Overig beleid

De uitgangspunten uit Beeldkwaliteitsplan Bospoort en Gebiedsvisie A4-zone en Gebiedsvisie Willem-Alexanderlaan e.o. zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen in de betreffende gebieden.

## Gebied 6 A4 zone



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen staan vrij op de kavel:
  - per kavel is er één (samengestelde) hoofdmassa
  - de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
  - rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegen en volgen de weg
  - expeditieruimten en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld
- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief:
  - de vorm is evenwichtig en sprekend
  - gebouwen hebben meerdere lagen met plat of afgeschuind dak
  - entreepartijen en kantoren vormgeven als accent of zelfstandige volumes
  - panden zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig en bij nieuwe panden modern en representatief:
  - accenten en geleidingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
  - zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



# Welstand algemeen

## Hoofdstuk 5



MEELFABRIEK

ZIJLSTROOM

ANNO

1916

ZIJLSTROOM  
ENTREE  
OM DE HOEK

# Welstand algemeen

## Hoofdstuk 5

Voor sommige plannen zijn de criteria voor objecten en gebieden niet toereikend, bijvoorbeeld omdat ze sterk afwijken van wat in de omgeving gebruikelijk is of omdat er twijfel bestaat aan de gevolgen van de toepassing van deze criteria. In die gevallen kan gebruik worden gemaakt van de algemene criteria in dit hoofdstuk.

### Welstandscriteria algemeen

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling, maar indien nodig kan worden teruggegrepen op de algemene criteria.

#### *Toepassing*

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

Dit kan het geval zijn als een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar op een eigen wijze of door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. Dit kan verder het geval zijn als een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de object- of gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zodanig onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in deze gevallen gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

#### *Welstandscriteria*

Bij de beoordeling wordt getoetst aan de hand van onderstaande criteria.

#### *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*

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

#### *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit van de openbare ruimte. Naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omge-

ving groter is, worden daarbij hogere eisen gesteld. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

*Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context*

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

*Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*

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

*Schaal en maatverhoudingen*

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

*Materiaal, textuur, kleur en licht*

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



# Welstand excessen

## Hoofdstuk 6



Goossens  
wonen & slapen

Goossens  
wonen & slapen

Ledikant Doo

Goossens

# Welstand excessen

## Hoofdstuk 6

Ook bouwwerken in welstandsvrij gebied en bouwwerken die zonder vergunning kunnen worden gerealiseerd mogen het aanzien van de gemeente niet onevenredig aantasten. Zonodig kan gebruik worden gemaakt van de excessencriteria in dit hoofdstuk.

### Welstandscriteria excessen

De gemeente is bij het opstellen van deze nota er vanuit gegaan, dat inwoners binnen de grenzen van het redelijke zelf vorm moeten kunnen geven aan bouwwerken. Het is niet gewenst, dat het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en daarbij afbreuk doet aan de omgeving. Een plan mag geen onevenredig negatieve gevolgen hebben voor de structuur en architectuur van een gebied. Als dit wel het geval is, is er sprake van een exces.

#### *Toepassing*

De welstandscriteria voor excessen geven een ondergrens aan. Ze zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan, maar om schade te voorkomen. Ze worden gebruikt:

- om plannen waarvoor geen vergunning nodig is achteraf te toetsen
- om plannen waarvoor wel vergunning nodig is vooraf te toetsen

De gemeente 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.

Een initiatief mag niet onevenredig afwijken van wat in de omgeving gebruikelijk is. Dit is ook het geval in gebieden en voor objecten, die als welstandsvrij zijn aangewezen. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt eveneens rekening gehouden met het niveau van welstand en eventuele erfgoedwaarden.

#### *Welstandscriteria*

Bij de beoordeling van excessen wordt getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- het bouwwerk danwel een deel daarvan is op zichzelf of in zijn omgeving een onaanvaardbare verstoring
- de verstoring heeft betrekking op uiterlijke kenmerken zoals positionering, oriëntatie, massa, architectonische uitwerking, materialisering en kleurstelling
- de verstoring is ook voor niet-deskundigen evident

#### *Nadere toelichting op de criteria*

Bovenstaande criteria hebben vaak betrekking op:

*Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*

De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of

het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.

*Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*

Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.

*Armoedig materiaalgebruik*

Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

*Felle of contrasterende kleuren*

Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.

*Te opdringerige reclames*

Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

*Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*

Een gevel kan door bijvoorbeeld een veelvoud van kleine toegevoegde elementen of wezensvreemde verbouwing te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

# Ontwikkelingen

## Hoofdstuk 7



# Ontwikkelingen

## Hoofdstuk 7

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet van tevoren worden opgesteld, maar maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met ruimtelijke overwegingen.

### **Welstandscriteria ontwikkelingen**

De richtlijnen worden per locatie bepaald. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente daarom in beginsel met beleid op maat, waarin overwegingen ten aanzien van de gewenste omgevingskwaliteit en welstandscriteria zijn opgenomen.

#### *Welstand in een ruimtelijke onderbouwing*

Voor plannen met een bescheiden omvang of zonder veel invloed op het aanzien van de omgeving kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid randvoorwaarden voor welstand op te nemen in een ruimtelijke onderbouwing. Dit is met name toe te passen bij plannen, waarvan duidelijk is dat een korte beschrijving van de uitgangspunten en enkele criteria kunnen leiden tot een passend resultaat.

#### *Welstand in een beeldkwaliteitsparagraaf*

Voor plannen met meer invloed op het aanzien van de omgeving of waarvoor de uitwerking minder eenduidig is een beeldkwaliteitsparagraaf een mogelijkheid. Een dergelijke paragraaf is een beoordelingskader met een beschrijving van de gewenste inpassing, uitgangspunten voor de beoordeling, referentiebeelden en criteria die richting geven aan de uitwerking.

#### *Welstand in een beeldkwaliteitsplan*

Voor ingrijpende plannen is een beeldkwaliteitsplan geschikt om beleidsregels met betrekking tot welstand vast te leggen. Een dergelijk plan is een uitgebreid beoordelingskader met een beschrijving van het plan op hoofdlijnen, eventuele uitwerkingsscenario's voor deelgebieden, referentiebeelden, uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking.

#### *Vaststelling*

De beoordelingskaders voor welstand gaan inhoudelijk en procedureel veelal gelijk op met de stedenbouwkundige plannen, nieuwe bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen. Ze worden vastgesteld door de gemeenteraad als toevoeging aan de welstandsnota, waarmee onder meer de algemene criteria van toepassing blijven.





# Bijlage



# Begrippen

## Bijlage

Onderstaande verklarende woordenlijst is geschreven voor een beter begrip van de welstandsnota (aan eventuele verschillen met definities in ander beleid kunnen geen rechten worden ontleend).

**Aanbouw** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant** het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

**Afdak** dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

**Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

**Bedrijfsbebouwing** gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

**Beschot** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bijgebouw** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel** muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering** lage dichte muur tot borsthoogte

**Boeibord** opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

**Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

**Bovenbouw** het bovendeele van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

**Buitengebied** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

**Bungalow** meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

**Buurtschap** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

**Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

**Dak** afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

**Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

**Dakkapel** uitbouw op een hellend dakvlak

**Dakopbouw** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

**Drager en invulling** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

**Erf** het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

**Erker** ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

**Galerij** gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

**Geleding** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen

**Gevel** buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

**Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

**Groengebied** gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

**Hoofdgebouw** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen

**Individueel gebouw** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

**Industriebouw** gebouwen met een industriële bestemming

**Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid

**Kern** centrum van een dorp of stad

**Klossen** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

**Kop** in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

**Laag** zie bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één of twee lagen

**Lak** afwerklaag van schilderwerk

**Landelijk gebied** zie buitengebied

**Latei** draagbalk boven gevelopening

**Lessenaardak** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel** raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst** een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

**Lineair** rechthoekig, langgerekt

**Lint** langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden.

**Luifel** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

**Maaiveld** bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

**Mansardekap** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middelhoogbouw** gebouwen van drie of vier lagen

**Middenstijl** verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

**Negge** het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

**Nok** horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

**Onderbouw** het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon

**Ontsluiting** de toegang tot een terrein of een gebouw

**Oriëntatie** de richting van een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Orthogonaal** rechthoekig

**Overstek** bouwdeel dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

**Paneel** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

**Peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**Piramidedak** dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

**Plaatmateriaal** bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

**Planmatige bebouwing** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

**Plint** een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis

**Profilering** omtreklijn van een gebouw of gebouwdeel

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Rijtjeshuis** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

**Ritmiek** regelmatige herhaling

**Rollaag** horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**Sanering** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

**Schilddak** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

**Schuur** bijgebouw ten behoeve van opslag

**Situering** de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

**Stads- en dorpsvernieuwing** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

**Textuur** de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)

**Trendsetter** een plan dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant** het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

**Windveer** plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

**Wolfseind** meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen



## Colofon

De welstandsnota werd opgesteld voor de gemeente Leiderdorp in samenspraak met Dorp, Stad en Land door Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft.

### **Dorp, Stad en Land**

#### **Adviseurs ruimtelijke kwaliteit**

Stationsplein 45  
3013 AK Rotterdam  
010 280 94 45  
[www.dorpstadenland.nl](http://www.dorpstadenland.nl)

### **Twan Jütte**

#### **Stedenbouw en rchitectuur**

Mijnbouwstraat 120  
2628 RX Delft  
015 285 38 58  
[www.welstand.com](http://www.welstand.com)

---

**Welstandsnota Leiderdorp 2016**