

# **WELSTANDSNOTA LISSE 2012**

**VERSIE 1 MEI 2012**



# Voorwoord

Deze welstandsnota vaart een nieuwe koers. Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse wordt welstandsvrij. Althans, als het gaat om bestaande bouw en verbouw. Voor nieuwbouw blijft in principe welstand van kracht. Deze welstandsnota gaat tegelijkertijd ook over het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de bebouwing, die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld en de kwaliteiten van onze gemeente. Oude en nieuwe gebouwen, in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Lisse wil zorgvuldig omgaan met die bebouwing en de openbare ruimte waarin die is geplaatst, maar wil ook vrijheid aan zijn inwoners en bedrijven geven. Zij wil haar inwoners inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen, maar ook ruimte geven aan eigen ontwerp en initiatief. Er blijft in de welstandsvrije gebieden wel een ondergrens van kracht: als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand kan daartegen worden opgetreden.

Wij zijn allen trots op onze gemeente die gekenmerkt wordt door unieke ruimtelijke kwaliteiten, waaronder de landschappelijke structuren van de Bollenstreek in combinatie met vele karakteristieke bebouwing in de kernen en in het buitengebied. Deze kwaliteiten willen wij zoveel mogelijk behouden en tegelijkertijd ruimte bieden aan de eigen verantwoordelijkheden van onze inwoners en bedrijven, die met veel enthousiasme vorm willen geven aan hun eigen bouwplannen. Daarom bieden wij u graag deze welstandsnota aan, waarin voor het eerst onderscheid wordt gemaakt naar welstandsplichtige en welstandsvrije gebieden! Deze nota wordt na twee jaar geëvalueerd om te bezien of deze keuze wenselijk is gebleken.

Lisse, mei 2012

# Inhoud

<b>Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>Inhoud</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
Algemeen.....	5
Redelijke eisen van welstand .....	5
De welstandscommissie .....	6
Zijn er welstandscriteria van toepassing? .....	6
Leeswijzer .....	7
<b>2. Welstandsbeleid</b> .....	<b>8</b>
Algemeen.....	8
Indeling welstandsplichtige en welstandsvrije gebieden.....	8
Bijzondere en reguliere welstandsniveaus .....	10
Welstandsvrije gebieden .....	10
Bestaande bouw/verbouw in welstandsvrije gebieden .....	11
Uitzondering bij nieuwbouw.....	11
Categorieën van bouwwerken .....	11
Categorieën van bouwwerken .....	11
Excessenregeling.....	11
Sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken.....	11
Gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria .....	12
Algemene welstandscriteria .....	12
Welstandscriteria voor monumenten .....	13
Overige instrumenten .....	13
<b>3. Algemene welstandscriteria</b> .....	<b>14</b>
Relatie tussen vorm, gebruik en constructie.....	14
Relatie tussen bouwwerk en omgeving.....	14
Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context.....	15
Evenwicht tussen helderheid en complexiteit .....	16
Schaal en maatverhoudingen.....	16
Materiaal, textuur, kleur en licht .....	16
<b>4. Gebiedsgerichte welstandscriteria</b> .....	<b>18</b>
Gebiedsindeling.....	18
Welstandsniveaus.....	18
Welstandsniveaus kaart.....	20
Gebiedsindeling kaart.....	21
1. Centrum lisse .....	22
2. Lint Heereweg .....	26
3. Gemengde bebouwing .....	28
4. Villapark .....	30
5. Tuinwijken .....	32
6. Rechte wijken.....	34
7. Meanderwijken .....	36
8. Thematische uitbreidingen .....	38
9. Uitbreiding lisse rond.....	40
10. Individuele uitbreidingen.....	42
11. Bedrijventerreinen traditioneel.....	44
12. Bedrijventerreinen recent.....	46
13. Complexen.....	48
14. Sport en recreatie .....	50
15. Landgoedbos .....	52
16. Buitengebied .....	54
<b>5. Objectgerichte welstandscriteria</b> .....	<b>56</b>
Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken.....	56
1. Stenen Bollenschuren.....	57
2. Boerderijen .....	59
3. agrarische bedrijfsgebouwen .....	61
4. Dakopbouwen .....	63
<b>6. Sneltoetscriteria kleine bouwwerken</b> .....	<b>66</b>

Kleine plannen in reguliere welstandsgebieden.....	66
Kleine plannen in bijzondere welstandsgebieden en bij karakteristieke of beeldbepalende panden .....	67
Kleine plannen bij monumenten .....	67
Voor- en achterkant benadering .....	69
Opbouw van de teksten .....	69
1. Aan- en uitbouwen.....	70
2. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen.....	73
3. Dakkapellen .....	76
4. Gevelwijzigingen.....	79
5. Erf- en perceelafscheidings .....	81
6. Dakramen.....	83
7. Zonnepanelen en -collectoren.....	84
8. Antennes .....	85
9. Rolhekken en rolluiken .....	87
10. Reclame-uitingen .....	88
11. Glazen kassen en warenhuizen .....	90
<b>7. Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten .....</b>	<b>91</b>
Procedure.....	91
<b>8. Excessenregeling .....</b>	<b>92</b>
Criteria bij excessen .....	92
<b>Bijlage 1: Begrippenlijst.....</b>	<b>93</b>
<b>Bijlage 2: Overgangsbepaling .....</b>	<b>97</b>
<b>Bijlage 3: Welstandsappendix Havenkwartier .....</b>	<b>98</b>

# 1. Inleiding

## Algemeen

De gemeente Lisse kiest voor vernieuwend welstandsbeleid. Een deel van het grondgebied van de gemeente Lisse wordt welstandsvrij. Dit is voor het eerst dat wij deze keuze maken. Tegelijkertijd willen wij de bestaande bebouwing die een duidelijke bijdrage levert aan het karakteristieke beeld en de kwaliteiten van de gemeente, in stand houden en bevorderen. De gemeente Lisse wil zorgvuldig omgaan met die bebouwing en de openbare ruimte, maar wil ook vrijheid aan zijn inwoners en bedrijven geven. Zij wil haar inwoners inspireren en stimuleren om zorgvuldig om te gaan met (verbouwingen aan) hun gebouwde eigendommen, maar ook ruimte geven aan eigen ontwerp en initiatief. De eigenschappen van ons grondgebied en de aanwezige bebouwing zijn in kaart gebracht en dienen als belangrijke bron voor de opgestelde welstandscriteria. Deze welstandscriteria staan beschreven in deze welstandsnota en dienen de inwoners en bedrijven houvast te bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan.

## Redelijke eisen van welstand

De Woningwet van 1 januari 2003 geeft aan gemeenten de mogelijkheid om welstandsbeleid en welstandstoezicht te voeren. Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger, agrariër of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het in stand houden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van te voren op de hoogte zijn welke aspecten een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Bij iedere aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde gebouw wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet.

5 Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan het tot stand komen en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen, maar ook om gebieden aan te wijzen waar een bijzondere kwaliteit gewenst is. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente de waardevolle eigenschappen van bijvoorbeeld de kernen en het open gebied behouden. Tegelijkertijd maakt de gemeente Lisse gebruik van de mogelijkheid om gebieden te benoemen waar geen welstandseisen gelden, omdat deze gebieden vanuit cultuurhistorisch perspectief of vanwege specifieke karakteristieken, in mindere mate conservering of specifieke aandacht nodig hebben.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Opdrachtgevers, burgers, bedrijven en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke welstandscriteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande

*De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 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 de omgeving een rol kunnen spelen.*

gebouwen zijn objectieve sneltoetscriteria vastgesteld, die een ambtelijke toets mogelijk maken. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geven de welstandscriteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past. Met een jaarlijkse evaluatieronde zal het beleid worden besproken, beoordeeld en eventueel bijgesteld.

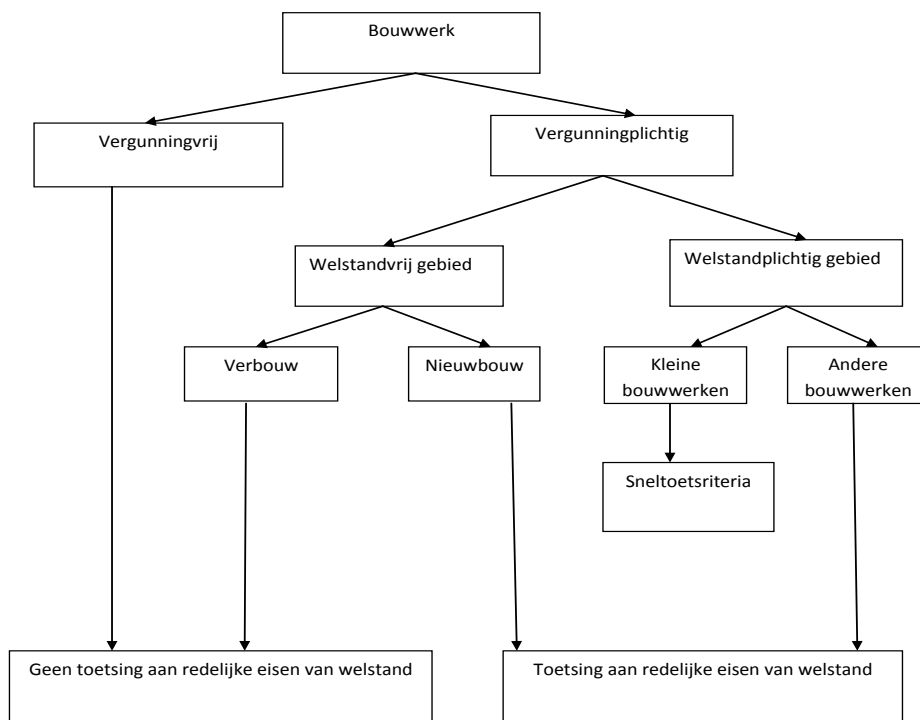
### **De welstandscommissie**

Burgemeester en wethouders laten zich bij de afgifte van omgevingsvergunningen adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen van de stichting Dorp, Stad en Land. De werkwijze, samenstelling en taakomschrijving van de welstandscommissie is opgenomen in het Welstandsreglement dat door de gemeente is vastgesteld als bijlage 9 bij de gemeentelijke bouwverordening. De technisch- of beleidsmedewerker van de afdeling Vergunningen of Beleid en Planvorming licht de plannen toe bij de welstandscommissie en zorgt voor alle relevante informatie. Planindieners en ontwerpers kunnen desgewenst een toelichting geven op het plan. Alle kleine bouwplannen, herhalingsplannen en plannen waarvan het advies van de grote commissie als bekend mag worden verondersteld worden lokaal afgedaan. Eén keer per twee weken houdt een gemandateerde architect zitting in de gemeente om deze van advies te voorzien. De overige aanvragen worden binnen twee weken in de bij deze gemeente behorende regiocommissie van DSL voorgelegd. Burgemeester en wethouders volgen in het algemeen de adviezen van de commissie.

### **Zijn er welstandscriteria van toepassing?**

Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, zal eerst kijken of het beoogde bouwwerk vergunningplichtig is. Vergunningsvrije bouwwerken worden door de gemeente niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Vervolgens dient men na te gaan of het bouwwerk in een welstandsvrij of welstandsplichtig gebied ligt (Zie de digitale kaart figuur 1 van deze nota). Indien het bouwwerk in een welstandsvrij gebied ligt, kan bezien worden of er sprake is van nieuwbouw van een hoofdgebouw of van verbouw. In het laatste geval vindt er bij een aanvraag geen welstandstoetsing plaats. Doch, als het bouwwerk niet vergunningsvrij is, wordt het plan door de gemeente getoetst aan alle andere wettelijke vereisten, zoals het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. In het geval van nieuwbouw wordt het plan ook aan de welstandscriteria getoetst. In een niet welstandsvrij gebied wordt een vergunningplichtig bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Hierbij kan worden bezien of het bouwwerk onder de veel voorkomende kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen valt waarvoor met ambtelijke toetsing kan worden volstaan. (Zie hoofdstuk 6). Is dit niet het geval, dan vind er een volledige toetsing plaats aan de in het gebied geldende bijzondere of reguliere criteria. Tevens zijn er voor bepaalde objecten (stenen bollenschuren, boerderijen, agrarische bedrijfsgebouwen en dakopbouwen) voor het gehele grondgebied van de gemeente Lisse de objectgerichte welstandscriteria van toepassing.

Het kan voorkomen, dat de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn voor de beoordeling, maar dat het project wel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en Wethouders kunnen daarom na schriftelijk en gemotiveerd advies hiervan afwijken. Voor het geven van een advies over dergelijke gevallen zijn algemene criteria opgenomen, die ingaan op de kwaliteiten van goed vakmanschap en dienen om de bijzondere zeggenschap te beargumenteren. In de praktijk zal gelden, dat aan een plan hogere eisen worden gesteld naarmate het zich meer van zijn omgeving onderscheidt.



### Leeswijzer

De voor u liggende welstandsnota bevat een indeling naar welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden. In hoofdstuk 4 treft u een afdruk van een digitale kaart aan, waarop u kunt zien of een bouwplan getoetst dient te worden aan de welstandscriteria of dat er geen welstandstoetsing aan de orde is. Deze digitale kaart kan geopend worden via de [website](#) van Lisse. In hoofdstuk 2 vindt u een beschrijving van het welstandsbeleid van de gemeente Lisse. Vervolgens treft u in de hoofdstuk 3, 4, 5 en 6 de welstandscriteria aan. Voor de leesbaarheid is daarbij gekozen voor een volgorde van abstract naar concreet: van algemene welstandscriteria, naar gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria, tot 'absolute' criteria voor de sneltoets van veel voorkomende kleine bouwwerken. In de laatste twee hoofdstukken komen dan nog aan de orde de procedure voor het opstellen van welstandscriteria bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten en de welstandscriteria die gebruikt kunnen worden bij het repressief toezicht op vergunningsvrije bouwwerken (de zogenaamde excessenregeling). De nota wordt afgesloten met bijlagen: de begrippenlijst, een overgangsbepaling en een welstandsappendix Havenkwartier.

## 2. Welstandsbeleid

### Algemeen

De gemeente Lisse zet zich in voor vergaande vermindering van administratieve lasten en vermindering van regeldruk. Het aanwijzen van welstandsvrije gebieden draagt bij aan deze ambitie. Op grond van artikel 12, lid 2 van de Woningwet heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om welstandsvrije gebieden en welstandsvrije bouwwerken aan te wijzen waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Voor bouwplannen in deze gebieden vervalt de welstandstoets en daarmee dus ook de weigeringsgrond wanneer er sprake is van strijdigheid met redelijke eisen van welstand. Tegelijkertijd blijft er zorg om excessen te voorkomen. Dit laatste wordt gereguleerd via de zogeheten excessenregeling. Het welstandsvrij bouwen beperkt zich in beginsel tot de bestaande bouw en verbouw. Voor totale nieuwbouw, dat betrekking heeft op het hoofdgebouw, gelden altijd welstandscriteria, dus ook als er gebouwd wordt in welstandsvrije gebieden.

Vanaf de herziening van de Woningwet in 2003 zijn er ruim 100 gemeenten in Nederland die deels welstandsvrije gebieden kennen. Enkele gemeenten hebben besloten helemaal geen welstandseisen meer te stellen. Welstandsvrije gebieden in Nederland hebben vaak betrekking op naoorlogse wijken, industrieterreinen, delen van het landelijk gebied en nieuwbouwwijken. De gemeente Lisse maakt een keuze voor aanwijzing van een aantal welstandsvrije gebieden. Voor het merendeel van de oppervlakte van de gemeente Lisse blijven echter welstandseisen gelden. In dit hoofdstuk wordt een onderbouwing en beschrijving gegeven van de welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden. Daarnaast worden de verschillende typen welstandscriteria belicht en wordt stilgestaan bij enkele sturingsinstrumenten zoals de excessenregeling.

Het welstandsbeleid van de gemeente Lisse bestaat uit een raamwerk van instrumenten die in zijn totaliteit inhoud geven aan het welstandsbeleid. Wij onderscheiden de volgende onderdelen en instrumenten:

1. De afbakening welstandsvrije en niet-welstandsvrije gebieden (hoofdstuk 2)
2. Algemene welstandscriteria (hoofdstuk 3)
3. Bijzondere en reguliere gebiedsgerichte criteria (hoofdstuk 4)
4. Objectgerichte gebiedscriteria (hoofdstuk 5)
5. Loketcriteria voor de sneltoets (hoofdstuk 6)
6. Welstandscriteria bij (her)ontwikkelingsprojecten (hoofdstuk 7)
7. Excessenregeling (hoofdstuk 8)

### Indeling welstandsplichtige en welstandsvrije gebieden

In deze paragraaf worden de gronden waarop de keuze wordt gemaakt voor welstand en welstandsvrijheid nader geformuleerd vanuit de visie:

*Voor (bestaande, te veranderen of nieuw te bouwen) bebouwing die duidelijk bijdraagt aan het karakteristieke beeld en ruimtelijke identiteit van de gemeente Lisse is welstand relevant, voor andere bebouwing minder of helemaal niet.*

Dit vertalen wij naar het volgende beleidsuitgangspunten:



### 1. *Gebieden met cultuurhistorische- en natuurwaarden*

De inzet van de gemeente Lisse is gericht op het behoud van de cultuur-historische en natuurwaarden in en rondom Lisse. De Bollenstreek en het buitengebied moeten hun open karakter bewaren. De dorpskern van Lisse is het gebied met een hoge cultuurhistorische waarde die enerzijds tot uiting komt in de veelal dorpsachtige panden, anderzijds door schaalvergroting. De natuurwaarden van Lisse liggen vooral in het buitengebied als onderdeel van de Bollenstreek. Deze gebieden verdienen daarom extra aandacht -in het bijzonder in relatie tot de bebouwde omgeving- om deze waarden in die gebieden veilig te stellen. Bouwwerken in deze gebieden moeten esthetisch goed ingepast zijn. Ten aanzien van het bouwen in deze gebieden is een blijvende rol voor welstand weggelegd.

### 2. *Winkelgebied Centrum en bedrijventerreinen*

De regionale aantrekkelijkheid van ons koopcentrum willen we op peil houden en waar mogelijk versterken. Door in en rond het koopcentrum en het direct omliggend gebied de esthetische kwaliteit (sfeer) te verbeteren en te bewaken wordt de regionale aantrekkelijkheid gestimuleerd. In het kader van werkgelegenheid moet Lisse een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn en blijven voor bedrijven. Leegstand in het winkelgebied van het centrum en op bedrijventerreinen zal worden tegengegaan. Het winkelgebied en de bedrijventerreinen (zowel bestaand als nieuw) moeten een kwalitatief hoogwaardige uitstraling hebben. Welstand is een middel om deze kwaliteit te borgen en te bevorderen. Vertegenwoordigers van betrokken bedrijven-verenigingen onderstrepen het belang van welstand in deze gebieden.

### 3. *Pleinen*

De ruimtelijke en esthetische kwaliteiten van de pleinen in Lisse verdienen blijvend aandacht. Deze pleinen zijn doorgaans publiekstrekkers en worden door veel inwoners bezocht. Deze gebieden worden beoordeeld op hun uitstraling en kwaliteit en waar nodig gerevitaliseerd. Het Vierkant zal in nauw overleg met de betrokken (horeca)ondernemers en bewoners worden opgefrist, waarbij de inrichting als sfeervol terras- en evenementenplein leidend is. Welstandsadvies speelt hierbij een belangrijke rol spelen, evenals een goede afstemming met ondernemers en bewoners.

### 4. *Monumenten*

Het huidige monumentenbeleid wordt voortgezet. We willen tegelijkertijd terughoudend zijn met het aanmerken van bepaalde gebieden als Beschermd Dorpsgezicht.

Op basis van bovenstaand beleidsuitgangspunten wordt gekomen tot de volgende gebiedsindeling:

*Als welstandsplichtige gebieden worden aangemerkt:*

1. Het centrumgebied van Lisse bestaande uit het gebied dat valt binnen de Heereweg, Zwanendreef, Laan van Rijckevorsel, Gladiolenstraat en, Nassastraat (waaronder het winkelgebied)
2. Het lint Heereweg aan de zowel de noord- als zuidzijde van dit gebied
3. De bedrijventerreinen
4. Het buitengebied

De wegen die de begrenzing vormen van dit gebied maken onderdeel uit van de welstandsplichtige gebieden. Het achter- en zijerfgebied wat niet gekeerd is naar de openbare weg of openbaar groen maakt geen onderdeel uit van het welstandsplichtige gebied.

### **Bijzondere en reguliere welstandsniveaus**

Voor de welstandsplichtige gebieden wordt een onderscheid gemaakt naar bijzondere en reguliere welstandsniveau. Bij bijzonder welstandsniveau gaat het om gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht. Dit is met name het geval voor het centrum van Lisse en voor het lint Heereweg. Bij regulier welstandsniveau gaat het om gebieden waar geen extra eisen aan de ruimtelijke kwaliteit geldt, maar waar welstandstoezicht gericht is op behoud van de basiskwaliteit van de gebieden. Deze verschillende niveaus van welstand komen tot uiting in de zogeheten gebiedsgerichte welstandscriteria die op maat voor de welstandsplichtige gebieden zijn gemaakt.

*De volgende gebieden kennen een bijzonder welstandsniveau:*

1. het lint Heereweg
2. het Vierkant
3. het Blokhuis
4. Kanaalstraat tussen de Heereweg en Oranjelaan
5. De Madelief
6. Wagenstraat tussen de Kanaalstraat en de Wagendwarsstraat
7. Kapelstraat
8. Grachtweg tussen het Vierkant en de Kapelstraat

*De overige gebieden kennen een regulier welstandsniveau:*

1. het buitengebied
2. overige delen van het centrum
3. de bedrijventerreinen

### **Welstandsvrije gebieden**

De gebieden waarvoor geen bijzonder of een regulier welstandsniveau geldt (zie vorige paragraaf) zijn welstandsvrij als het gaat om *bestaande bouw en verbouw*.

*Als welstandsvrije gebieden worden aangemerkt:*

alle overige gebieden zoals aangegeven op kaart 1.

### **Bestaande bouw/verbouw in welstandsvrije gebieden**

Bouwen of verbouwen, in op, aan of bij een bestaand bouwwerk of gebouw in welstandsvrije gebieden is altijd welstandsvrij en in deze gevallen vindt er geen welstandstoetsing plaats. Concreet betekent dit dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in een welstandsvrij gebied niet meer kan worden geweigerd op grond van strijdigheid met redelijke eisen van welstand of dat een bouwplan moet worden aangepast om te voorkomen dat de omgevingsvergunning wordt geweigerd wegens strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

### **Uitzondering bij nieuwbouw**

In beginsel geldt er voor totale nieuwbouw, indien die betrekking heeft op het hoofdgebouw, altijd welstandscriteria, dus ook als er gebouwd wordt in welstandsvrije gebieden. Hiervan kan door de gemeente Lisse worden afgeweken door per nieuwbouwproject te bepalen of er wel of geen welstandscriteria van toepassing zijn.

*Nieuwbouw*: een geheel nieuw op te richten hoofdgebouw of herbouw van het hoofdgebouw waarbij de karakteristieke uitstraling van het hoofdgebouw grotendeels wijzigt.

### **Categorieën van bouwwerken**

“Voor bepaalde categorieën van bouwwerken is in bijlage II van het Bor een aanvullende eis gesteld voor het vergunningvrij mogen bouwen hiervan. Namelijk dat er geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De bedoeling is om deze kleine bouwwerken ook buiten de welstandsvrije gebieden vergunningvrij te laten zijn. Wanneer aan alle overige voorwaarden voor het vergunningvrij mogen bouwen van deze bouwwerken is voldaan, worden er daarom op deze categorieën van bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing verklaard. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor gebieden met een bijzonder welstandsniveau. De vergunningplicht en redelijke eisen van welstand blijven daarom wel van toepassing op:

- een dakkapel in het voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als deze in een gebied met een bijzonder welstandsniveau ligt.
- een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, als deze in een gebied met een bijzonder welstandsniveau ligt.”

11

### **Excessenregeling**

Om desondanks repressief te kunnen optreden in welstandsvrije gebieden wordt in deze welstandsnota een excessenregeling opgenomen. Dus welstandsvrij betekent niet helemaal vrij van regels. De Woningwet biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om repressief tegen excessen op te treden. Dit geldt niet alleen voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend, maar ook voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd. Een uitgebreidere omschrijving van de excessenregeling wordt gegeven in hoofdstuk 8.

### **Sneltoetscriteria voor kleine bouwwerken**

Indien een bouwwerk niet onder de categorie vergunningvrij valt en niet in een welstandsvrij gebied ligt en de aanvrager wil weten welke welstandscriteria voor zijn bouwplan gelden, kan hij allereerst in de welstandsnota nagaan of het bouwplan valt onder de veel voorkomende

kleine bouwplannen', waarvoor sneltoetscriteria zijn opgesteld. In Lisse zijn dat:

- aan- en uitbouwen
- bijgebouwen en overkappingen
- dakkapellen
- gevelwijzigingen
- erfafscheidingen
- dakramen
- zonnepanelen en -collectoren
- spriet-, staaf- en schotelantennes
- rolhekken, luiken en rolluiken
- reclame-uitingen
- warenhuizen en glazen kassen

Als een dergelijk klein bouwwerk niet vergunningsvrij is en niet in een welstandsvrij gebied ligt moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Het plan wordt dan door de gemeente getoetst aan alle wettelijke vereisten, zoals het Bouwbesluit, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Voor deze welstandstoets zijn 'sneltoetscriteria' opgesteld. Indien het plan naar beoordeling van de ambtenaar van de afdeling Vergunningen aan deze criteria voldoet, dan kan een beoordeling door de welstandscommissie achterwege blijven, indien dit wettelijk is toegestaan. In de welstandsvrije gebieden wordt het plan door de gemeente niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand maar wel aan alle andere wettelijke vereisten, zoals het Bouwbesluit, het bestemmingsplan. Indien de planindieners zeker wil zijn dat hij later niet wordt geconfronteerd met excessenregeling kan hij, desgewenst samen met de ambtenaar van de afdeling Vergunningen, kan nagaan op welke wijze het bouwplan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Wordt het plan op deze manier ingediend, dan kan een beoordeling door de welstandscommissie achterwege blijven. Voor een beschrijving van de sneltoetscriteria per bouwwerk verwijzen wij naar hoofdstuk 6 van deze welstandsnota.

### **Gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria**

Voor bouwplannen die welstandsplichtig zijn en die niet met de sneltoetscriteria kunnen worden beoordeeld is in deze welstandsnota bij het opstellen van welstandscriteria enerzijds een gebiedsgerichte en anderzijds een objectgerichte aanpak gevolgd. De welstandsnota geeft een beschrijving van de samenhang in en het karakter van een bepaald gebied of object. Daaruit ontstaat een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria. Het zijn punten waar men op moet letten als men wil bouwen of verbouwen in een bepaald gebied of object. Met deze gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria wordt ook aangegeven in welke gebieden en objecten bijzondere kwaliteiten aanwezig zijn en extra inspanningen worden verwacht en in welke gebieden het handhaven van de basiskwaliteiten voldoende lijkt. De gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria zijn minder concreet dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve criteria, die ruimte laten voor een beoordeling in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie. Voor de gebiedsgerichte criteria verwijzen wij verder naar hoofdstuk 4. Voor de objectgerichte criteria verwijzen wij naar hoofdstuk 5.

### **Algemene welstandscriteria**

In een enkel geval zal het voorkomen dat de gebiedsgerichte criteria ontoereikend of te beperkend zijn. Het kan gebeuren dat een plan wél voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgerichte criteria. Daarom zijn in de welstandsnota ook algemene criteria opgenomen. Daarmee kan een bouwplan geheel op zichzelf, op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld. Deze algemene welstandscriteria kunnen niet te pas en te onpas worden

gebruikt. Ze zijn voor de onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken. Als stelregel geldt daarbij dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Voor de verdere beschrijving van de algemene beoordelingscriteria verwijzen wij naar hoofdstuk 3.

### **Welstandscriteria voor monumenten**

Voor bouwplannen tot wijziging van een monument geldt dat: de situering, vormgeving en detaillering worden afgestemd op de bebouwingskarakteristieken van het monument, zoals die eventueel in de beschrijving ter bescherming van het monument zijn omschreven. Vernieuwende bouwplannen zijn mogelijk voor zover de bebouwingskarakteristieken die de cultuurhistorische waarde van het monument bepalen, behouden blijven. Zowel de monumentencommissie als de welstandscommissie brengen advies uit over deze bouwplannen.

### **Overige instrumenten**

#### *Regie*

Voor (kleinere) inbreidingslocaties waarbij het initiatief veelal bij particulieren ligt, werkt de gemeente over het algemeen met beeldanalyses en regieaanwijzingen, of vooruitlopend op het bestemmingsplan Bebouwingsvoorschriften met onder andere stedenbouwkundige voorwaarden en materiaalkeuze voorschriften. Deze randvoorwaarden en aanbevelingen zijn echter geenszins bedoeld als dictaat. Ze vormen een vangnet voor initiatieven die de bestaande samenhang en karakteristiek dreigen aan te tasten, maar vooral een springplank (uitnodiging) aan de geïnspireerde ontwerper om met gebruikmaking van de hier beschreven kennis, en hieruit beargumenteerd nieuwe waarden, eigenschappen en bijzonderheden toe te voegen.

#### *Beeldkwaliteitsplannen (indien van toepassing)*

In de welstandsnota kan worden verwezen naar welstandscriteria die zijn opgenomen in andere beleidsdocumenten, zoals beeldkwaliteitsplannen. Dergelijke documenten worden daardoor geacht deel uit te maken van de welstandsnota. Uiteraard gelden voor deze documenten dezelfde eisen als voor de welstandsnota. De aanwezige beeldkwaliteitsplannen zullen daarmee onderdeel gaan vormen van het welstandsbeleid in de gemeente en worden gebruikt in het kader van de welstandstoets. In de praktijk zullen beeldkwaliteitsplannen na realisatie in de welstandsnota worden verwerkt om dienst te doen bij het beheer.

#### *Bestemmingsplan*

13

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen het bestemmingsplan. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen stedenbouwkundige of architectonische oplossing te sterk afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied. Uiteraard moet in zo'n geval de welstandsnota, in het bijzonder de welstandscriteria, daartoe argumentatie leveren.

### 3. Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

De algemene welstandscriteria 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.

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 bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In 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.

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

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

#### **Relatie tussen bouwwerk en omgeving**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit*

*De algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de notitie 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid' die prof. ir. Tj Dijkstra schreef als Rijksbouwmeester in 1985 en die in 2001 werd uitgegeven door 010 Uitgevers*

*van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.*

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de 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.*

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

15

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

### **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### **Schaal en maatverhoudingen**

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

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

### **Materiaal, textuur, kleur en licht**

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet



meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

## 4. Gebiedsgerichte welstandscriteria

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Lisse. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria 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 in het ontwerp moeten worden gebruikt. Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

De gemeente Lisse maakt onderscheid naar welstandsvrije en welstandsplichtige gebieden (zie hoofdstuk 2 en kaart 1). In dit hoofdstuk treft u ook gebiedsbeschrijvingen en welstandscriteria aan voor de welstandsvrije gebieden. Deze welstandscriteria in 'welstandsvrije gebieden' gelden alleen voor volledige nieuwbouw. Voor bestaande bouw en verbouw gelden deze welstandscriteria niet.

### Gebiedsindeling

In de gemeente Lisse kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken 16 deelgebieden worden onderscheiden (zie kaart 2). Per welstandsgebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken en het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering.
- Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken.
- De aanvullende beleidsinstrumenten die de gemeente inzet in het gebied.
- Het voor het gebied geldende welstandsniveau.
- De welstandscriteria.

18

### Welstandsniveaus

Het vaststellen van het welstandsniveau is cruciaal voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier weerstandsniveaus mogelijk:

- het hoge niveau van het Rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht
- het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is
- het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd
- het welstandsvrije gebied

Voor 2 gebieden in Lisse wordt het bijzondere welstandsniveau voorgesteld, het Centrum en het lint Heereweg. Het gaat om gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet. Het

welstandstoezicht moet een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit.

Voor de overige gebieden wordt een regulier welstandsniveau / en een welstandsvrij niveau voor bestaande bouw en verbouw voorgesteld. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De gemeente stelt hier geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden.

## WELSTANDSNIVEAUS KAART

*Zie kaart 1*

## **GEBIEDSINDELING KAART**

*Zie kaart 2*

# 1. CENTRUM LISSE

## **Gebiedsbeschrijving**

Het centrum van Lisse is gegroeid rond de Heereweg en langs de Kanaalstraat. De veelal dorpsachtige panden die aan weerszijden van deze straten staan, vormen een organisch gegroeid geheel dat voornamelijk uit pandsgewijs tegen elkaar gebouwde panden bestaat en deels uit vrijstaande panden. In de loop van de tijd is het gebied rond beide wegen opgenomen in het centrum en deels getransformeerd. Op een aantal plekken zijn grootschalige accenten komen te liggen. Deze ontwikkeling begon reeds vroeg in de vorm van beide kerken rond de Heereweg en zette zich later voort in de bouw van bollenveiling Hobaho. Het CNB-complex en het gemeentehuis, evenals het nieuwe winkelcentrum Blokhuis zijn voorbeelden van meer recente grootschalige bebouwing. Op deze wijze is het centrum wat bebouwing betreft onder te verdelen in de dorpsachtige, traditionele bouw en de grootschalige ontwikkelingen.

Vanwege de verschillen tussen deze twee bebouwingstypen in het centrum van Lisse is er gekozen voor een andere beleidsinzet, dat dan ook leidt tot verschillen in welstandscriteria. Om deze reden worden beide bouwtypen van het centrum hieronder apart beschreven.

### *Dorpsachtige bebouwing rond Heereweg en Kanaalstraat*

De dorpsachtige bebouwing in het centrum van Lisse bepaalt grotendeels de historische identiteit van de kern. De oude bebouwing van individuele winkelpanden afgewisseld met woonhuizen zet de toon in het gewenste beeld. Het gebied is dichtbebouwd, waarbij de gebouwen een vrijwel gesloten straatwand vormen en op een enkele uitzondering na direct aan de openbare weg grenzen. Winkels bepalen het straatbeeld, wonen is vooral op de verdiepingen te vinden. Tussen de oudbouw zijn leeggekomen kavels vaak gevuld geraakt met grootschalige, in geleding, kleur en materiaal afwijkende gebouwen. De oude bebouwing heeft meestal een rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw die één tot twee lagen hoog is en een enkele keer drie, met een kap die in verschillende vormen voorkomt en soms verborgen is achter een doorgetrokken gevel. Het gevelbeeld is oorspronkelijk helder van opzet. Gevels hebben meestal zowel een horizontale als verticale gelijnd door de staande ramen die horizontaal zijn gelijnd en de geprofileerde, vaak nadrukkelijke daklijsten. Door ontwikkeling van de plint naar een woonfunctie is de eenheid tussen begane grond en verdieping soms verstoord geraakt. Glazen puien en grote reclame-elementen zijn hier onder meer de oorzaak van.

22

De detaillering is zorgvuldig, van eenvoudig tot rijk. Rijke details zijn te vinden in gestucte elementen, geprofileerde lijsten en de onderverdeling van ramen in stijl- en regelwerk. Het materiaal- en kleurgebruik is veelal nog oorspronkelijk. Gevels zijn merendeels opgebouwd uit baksteen en daken gedekt met donkere of rode keramische pannen. Het houtwerk van de kozijnen en ander houtwerk is geschilderd. De gevel van de plint is soms gewijzigd en vormgegeven met glas, kunststof en houten platen.

Bijzondere elementen van het oude Lisse zijn de Nederlands hervormde, St. Agathakerk en de statige bebouwing rond 't Vierkant.

### *Grootschalige centrumbebouwing*

Het centrum van Lisse heeft in de loop der tijd een schaalvergroting ondergaan. Behalve de grootschalige panden als het CNB-gebouw, de Digros en winkelcentrum Blokhuis, zijn grote inbreidingen gebouwd aan de smallere zijstraten. Ook in de straatwanden van de Heereweg en De Kanaalstraat zijn op sommige plekken grootschalige gebouwen te vinden. Deze gebouwen hebben grotendeels op de begane grond een winkel- of horecafunctie. Erboven wordt meestal gewoond. De gebouwen verschillen in opbouw en vorm. Gebouwen zijn meestal twee lagen hoog, afgedekt met een plat of hellend dak. Appartementengebouwen zijn veelal drie tot vier lagen hoog en plat afgedekt. De architectonische uitwerking wisselt van sober tot zeer zorgvuldig.

Gevels hebben meestal een heldere geleding die overwegend horizontaal is. Bij sommige panden is de verdiepingsgevel grotendeels gesloten. Opvallen zijn de vaak vele verspringingen in het gevelvlak, onder meer veroorzaakt door elementen als ver uitstekende luifels en balkons.

Het materiaal- en kleurgebruik wisselt sterk. Baksteen en ander steenachtig materiaal komt voor, en veel gevels zijn bekleed met glazen puien in combinatie met kunststof platen. Ook geprofileerde metaalplaten zijn te vinden. In het oog springend is de grote variatie aan reclame-uitingen, die vaak zwaar zijn uitgevoerd. Een voorbeeld hiervan zijn de doorlopende reclamebanden op het uiteinde van de luifels.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De waarde van het centrum van Lisse is grotendeels bepaald door de sterke hoofdstructuur van de Heereweg en Kanaalstraat en het contrast met de grotere open ruimten met markante gebouwen. Behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle structuur en bijbehorende individuele bebouwing met bij stedenbouwkundige aanleidingen een markant accent, is een belangrijk beleidsuitgangspunt.

### **Aanvullend beleid**

Voor het centrum van Lisse is een centrumvisie opgesteld waarin onder meer is gezocht naar de juiste functie op de juiste plek. Daarnaast is er voor 't Vierkant en omgeving een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin onder meer richtlijnen zijn opgenomen voor reclame, terrassen en luifels. Een deel van deze richtlijnen is opgenomen in de hierop volgende criteria. Om het beleid zo goed mogelijk te kunnen uitvoeren, zal bij de welstandsbeoordeling zal mede worden getoetst aan dit plan.

### **Bijzonder welstandsniveau**

Voor het centrum van Lisse geldt een bijzonder welstandsniveau. Hiermee wordt zowel gestreefd naar behoud en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle bouw als naar een betere inpassing van de nieuwbouw in het traditionele gevelbeeld. Bij de zelfstandige recente projecten als bijvoorbeeld het winkelcentrum rond Blokhuis is een goed beheer van belang.



## Centrum lisse

### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen in het dorpsachtige deel van het centrum van Lisse rond de Heereweg en de Kanaalstraat wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### **Architectonische uitwerking**

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd in overeenstemming met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- nieuwbouw sluit aan op ritme van bestaande bebouwing
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- panden zijn zowel horizontaal als verticaal geled
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- gevelopeningen zijn bij voorkeur staand
- dakkapellen, lijsten en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering afgestemd op de hoofdmassa
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- luifels en andere horizontale elementen lopen niet door over meerdere panden

### **Materiaal- en kleurgebruik**

- materiaalgebruik is traditioneel en per pand in samenhang met elkaar
- gevels zijn bij voorkeur uit te voeren in baksteen en een enkele keer in lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn bij voorkeur gedekt met keramische pannen
- het kleurgebruik is bescheiden en óf traditioneel óf terughoudend
- het kleurgebruik is per pand in samenhang
- het houtwerk als kozijnen, daklijsten en dergelijke is geschilderd in lichte kleuren



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van grootschalige bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en verfijnd
- gebouwen zijn in hoofdzaak georiënteerd op de belangrijkste straat
- gebouwen zijn individueel en afwisselend, aanbouwen zijn ondergeschikt
- grote gesloten gevelvlakken voorkomen
- luifels en reclames zijn ondergeschikt en opgenomen in de gevel

### Materiaal- en kleurgebruik

- materialen zijn duurzaam en hebben een structuur
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- het kleurgebruik is terughoudend en in overeenstemming met de architectuur

### Reclame

- bij panden met de bestemming 'woondoeleinden (volgens bestemmingsplan Centrum 1986) is reclame ongewenst
- afmeting en vormgeving van reclame is in harmonie met detaillering, maat, materialisatie en kleurstelling van het pand
- reclame heeft een duidelijke relatie met de naam, functie of het product van het pand
- reclame zoveel mogelijk in het ontwerp integreren
- eventuele in de architectuur aanwezige reclamemogelijkheden zoals koofborden en reclamevelden, zijn de plaatsen voor reclame
- reclamevlaggen en vanen zijn beperkt in aantal en formaat
- toelaatbaarheid vlaggen en vanen is afhankelijk van afmetingen, schaal, architectuur en aard van het pand evenals het straatprofiel en het aantal reeds aanwezige reclames
- ruiten niet geheel of grotendeels dichtplakken met reclame
- reclame buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken, zijn niet toegestaan, met eventuele uitzondering van reclame, die deel uitmaakt van het architectonisch geheel of past in het stadsbeeld
- knipperende, bewegende en reflecterende reclame is niet toegestaan

### Rolhekken en -luiken

- Rolhekken en -luiken dienen zo mogelijk aan de binnenzijde van ramen of de constructie te worden aangebracht
- bij inpandige rolhekken en -luiken, waarbij het glasoppervlak maximaal uit 50% glasheldere openingen bestaat, dient het rolhek of -luik minimaal twee meter terug te liggen van de uitwendige scheidingsconstructie



## 2. LINT HEEREWEG

### **Gebiedsbeschrijving**

De Heereweg vormt samen met de gevarieerde bebouwing die aan weerszijden staat een afwisselend lint. Het lint loopt in noord-zuid richting en gaat in het noorden over in de Leidsestraat van Hillegom en in het zuiden in de Hoofdstraat van Sassenheim. Het centrale deel van de Heereweg dat tussen de Nassaustraart en de Lindenlaan ligt, is in gebied 1, het centrum van Lisse besproken.

De bebouwing aan de Heereweg wisselt sterk. Naar buiten toe zijn de panden meestal vrijstaand, teruggelegen en deels agrarisch van aard, en staan ze op ruimere afstand tot elkaar dan de panden die meer in de kern liggen. In de kern komen aan de Heereweg behalve vrijstaande enkele en dubbele woningen zoals villa's ook korte rijen en pandsgewijs opgebouwde straatwanden voor. In het algemeen staan de panden met de vaak representatieve voorgevel gericht naar de weg in een rooilijn die meestal enigszins verspringt maar per cluster of rij in samenhang is. Bij de villa's valt op dat de erfafscheidingen zorgvuldig zijn vormgegeven. Bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw.

De architectuur is eveneens gevarieerd. Boerderijen en kleinschalige panden waaronder de arbeiderswoningen hebben meestal een eenvoudige hoofdvorm met een onderbouw in één laag en een kap, die veelal de vorm van een zadel- of mansardedak heeft. De statige villa's en andere grotere panden, die veelal in de kern zijn te vinden, hebben meestal een onderbouw tot twee lagen en een kap, die varieert van eenvoudig schilddak tot samengesteld dak en vaak een overstek heeft. De hoofdvorm wisselt van eenvoudig tot gedifferentieerd. Op- aan- en uitbouwen zijn bij de villa's opgenomen in het ontwerp.

De architectonische uitwerking en detaillering is in het algemeen zorgvuldig, van eenvoudig tot zeer rijk. Gevels zijn vaak zowel horizontaal als verticaal geleed. Gevelopeningen zijn meestal staand en in ieder geval horizontaal gelijnd. (Gedeeltelijke) symmetrie komt bij de villa's veel voor. Voor de daken geldt dat nokrichtingen evenwijdig zijn aan de voorgevelrooilijn of er haaks op staan. Rijke detaillering is te vinden in de vorm van dak- en gevellijsten, gootklossen, geprofileerde kozijnen, deuren en ander houtwerk en stuc- of siermetselwerk. Op sommige panden sieren windveren en makelaars de daken.

Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. De meeste gevels zijn van baksteen en soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Kozijnen en ander houtwerk is meestal geschilderd in traditionele tinten. Daken zijn veelal afgedekt met donkere of rode keramische pannen en bij villa's soms met riet. Een enkel nieuw pand vormt met name in de hoofdvorm en het materiaalgebruik een uitzondering.

Langs de Heereweg staan veel bijzondere en vaak monumentale gebouwen, waaronder statige bollenschuren. In het zuiden is bovendien de Engelbewaarderskerk met de pastorie gelegen.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

Het lint van de Heereweg is waardevol als gezichtsbepalende route door Lisse. De bebouwing is afwisselend, zowel grootschalig als kleinschalig. Enkele panden zijn beeldbepalend, een deel is beeldondersteunend. Op sommige plekken is de afwisselende lintstructuur doorbroken door bedrijven die direct aan de weg grenzen. Het beleid is dan ook gericht op behoud en versterking van het afwisselende en cultuurhistorisch waardevolle karakter.

### Aanvullend beleid

Voor lint Heereweg geldt geen aanvullend beleid.

### Bijzonder welstandsniveau

Behoud en versterking van het afwisselende, deels statige karakter van het lint is uitgangspunt bij welstandsbeoordeling. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn daarbij belangrijke aspecten.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht naar de weg
- de hoofdmassa is architectonisch duidelijk geled
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt
- bij villa's ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie
- de gevelindeling is helder met ramen die horizontaal zijn gelijnd
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als daklijsten, gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- traditioneel materiaal- en kleurgebruik is uitgangspunt
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen en bij villa's eventueel met natuurriet
- aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaalgebruik afgestemd op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing



### 3. GEMENGDE BEBOUWING

#### **Gebiedsbeschrijving**

Aan de grens van de gemeente Lisse en in de kern van Lisse komen gebieden met gemengde bebouwing voor. Deze gebieden kenmerken zich door smalle straten met overwegend gevarieerde, kleinschalige en vooroorlogse bebouwing. Het is een gegroeide en compacte structuur. De gemengde bebouwing komt voor aan de westzijde van de spoorlijn, tussen de Leidsevaart en de gemeentegrens. Deze gemengde bebouwing maakt deel uit van Halfweg, voorheen het wisselpunt voor de trekschuiten tussen Haarlem en Leiden. Gemengde bebouwing is ook te vinden aan de zuidkant van de gemeente aan de 3e Poellaan tot de gemeentegrens met Sassenheim, langs de 1e Poellaan en in het gebied tussen de Nassaustraat, Wagenstraat, v.d. Veldstraat en Kanaalstraat.

Panden zijn in het algemeen vrijstaand of vormen korte rijtjes. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspruingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is in principe georiënteerd op de weg. Op achterterreinen staan bijgebouwen en soms bedrijven.

De bebouwing is gevarieerd en heeft veelal een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Door individuele verbouwingen is bij rijen de eenheid veelal verloren gegaan. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en een kap of plat dak. Nieuwbouw is veelal hoger. Verschillende kapvormen komen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan of haaks op de weg. De daken van de arbeiderswoningen zijn veelal voorzien van opbouwen of (woningbrede) dakkapellen. 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 een etalageruimte.

De gemengde bebouwing heeft een diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten die soms zijn gepleisterd of geschilderd. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal sober.

Het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Hellende daken zijn in principe gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn in principe van hout, maar ook kunststof kozijnen komen voor. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is veelal voorzien van panelen of heeft een afwijkende kleur en reclameborden.

28

#### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

Het gebied heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende kleinschalige bebouwing. Enkele panden zijn door hun vorm en positie waardevol. Gezien de verouderde en veelal kleine woningen hebben er al veel aanpassingen en uitbreidingen plaatsgevonden, waardoor een deel van de karakteristieken en de samenhang verloren is gegaan. De dynamiek in het gebied zal naar verwachting hoog blijven waarbij het voornamelijk gaat om uitbreidingen, technische verbeteringen, sloop en nieuwbouw. Het beleid is gericht op het behouden van het karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

#### **Aanvullend beleid**

Voor de gemengde bebouwing geldt geen aanvullend beleid.

### Regulier welstandsniveau

Als dit gebied valt in het regulier welstandsniveau (zie kaart 1) dan kan het gebied met de gemengde bebouwing standaard behandeld worden. Daarbij moet het kleinschalige, gevarieerde en compacte karakter behouden worden.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectuur volgt het beeld van de dorps bebouwing
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- de begane grondlaag van het gebouw is in principe afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- de hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- de detaillering is zorgvuldig
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn in principe gedekt met keramische pannen
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing



## 4. VILLAPARK

### Gebiedsbeschrijving

In de villaparken in Lisse staan voornamelijk vrijstaande villa's met een statige voorgevel en compacte grondvorm in groene tuinen. De villa's zijn individueel en afwisselend en hebben een grote diversiteit. De gebieden liggen in de wijk Berkhout aan de zuidwestzijde van het centrum van Lisse, tussen de Heereweg, Westelijke Randweg, Wilgenlaan, Achterweg en Rustoordlaan. Ook ligt er een klein villapark tussen de Gasstraat, de Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder en de Kanaalstraat.

De villaparken wordt gekenmerkt door historische en meer recente bebouwing. Deze is binnen verschillende stijlen individueel en afwisselend en bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande villa's.

Er is over het algemeen één hoofdmassa met één wooneenheid per kavel. Villa's zijn in het algemeen georiënteerd op en maken een duidelijk front naar de belangrijkste openbare ruimte. De woningen staan op enige afstand van de weg en hebben een verspringende rooilijn. De villa's staan op ruime groene kavels met veel doorzichten tussen de bebouwing.

De opbouw van de villa's is afwisselend en gedifferentieerd. De gebouwen hebben in het algemeen een compacte en ongedeelde hoofdvorm. De individuele woning met twee tot drie lagen inclusief kap vormt de hoofdmaat. Bij de (oorspronkelijke) villa's zijn de gevels representatief en gedifferentieerd. De lagen zijn naar boven toe aflopend in hoogte. Ook de indeling van de gevel verschilt per laag. Deze karakteristieken geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien.

Bij latere bebouwing zijn de gevels over het algemeen minder representatief en niet altijd duidelijk op de weg georiënteerd. Herhaling komt voor. Met name gevels van de twee-onder-één kapvilla's hebben symmetrie. Mee ontworpen aan-, op- en uitbouwen komen hier veel voor. Bij de latere villa's komen ze minder voor.

De detaillering is zorgvuldig. De oorspronkelijke villa's zijn zeer statig en voornaam en hebben een rijke detaillering. De latere bebouwing is soberder in detaillering.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. De gevels bestaan voornamelijk uit één hoofdmateriaal. De gebruikte materialen zijn hoofdzakelijk baksteen vaak met siermetselwerk verbanden, donkere of oranje keramische dakpannen en geschilderd houtwerk. Daarnaast komen ook villa's voor met gepleisterde gevels en/of een rieten kap.

Het kleurgebruik is terughoudend en traditioneel. Gevels zijn voornamelijk in aarden tinten. Enkele gevels zijn wit geschilderd of in een lichte kleur gepleisterd. Kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

30

Het voormalige elektriciteitsbedrijf Hillegom-Lisse-Sassenheim aan de Vuursteeglaan is een markant pand in dit gebied. Het is een groot bakstenen pand van twee lagen hoog en een fijne detaillering. De voorgevel is symmetrisch van opzet waarbij het middendeel met de entree verbijzonderd is.

### Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het samenspel tussen bebouwing, openbare ruimte en groen is één van de hoofdkenmerken van het villagebied. Dit samenspel, dat binnen het oorspronkelijke ontwerp van de verschillende gebieden in het villapark wordt benadrukt, is in de loop van de tijd onder druk komen te staan.

### Aanvullend beleid

Voor het villapark geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau (alleen bij nieuwbouw)**

Het villagegebied heeft een regulier welstandsniveau gericht op individualiteit, representativiteit, gedifferentieerde opbouw en rijke detaillering.

#### **Welstandscriteria**

Bij de beoordeling van bouwplannen die gericht zijn op volledige nieuwbouw wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

#### **Architectonische uitwerking**

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en representatief
- gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd
- de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale opbouw van panden in de omgeving
- gebouwen hebben een begane grondlaag die hoger oogt dan de verdiepingen
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerk
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven

#### **Materiaal- en kleurgebruik**

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- materiaal- en kleurgebruik is bij voorkeur in harmonie met de belendingen
- gevels zijn in principe van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren
- gestucte gevels zijn licht van kleur
- kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren



## 5. TUINWIJKEN

### Gebiedsbeschrijving

De tuinwijken in Lisse kenmerken zich door zorgvuldig architectonische uitgewerkte blokken met rijwoningen van één laag met een duidelijke horizontale geleding en nadrukkelijke kap. De blokken hebben accenten als nokverdraaiingen, erkers en dakkapellen, verspringende rooilijnen en hoogteverschillen. Ook enkel vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen komen voor. Rondom het centrum van Lisse en langs de Kanaalstraat komen verschillende tuinwijkachtige gebieden voor.

De woningen in de tuinwijk rond de Veldhorststraat zijn twee lagen hoog met een kap. Deze panden hebben een gedifferentieerde opbouw en zijn vrijstaand of vormen twee-onder-één-kap woningen.

De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande, twee onder één kap woningen als korte rijtjes en vormt een samenhangende compositie rondom de openbare ruimte. De straten een groen karakter door voortuinen gecombineerd met openbaar groen.

De bebouwing vormt samenhangende clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn vertonen een duidelijke samenhang met hier en daar een verspringing. De assen van de openbare ruimte vinden weerslag in hoogteverschillen, nokverdraaiingen, poorten en rooilijnverspringingen.

De woningen hebben een begane grondlaag met een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. Bij het aanbrengen van de recente dakkapellen is zoveel mogelijk aan deze uitgangspunten vastgehouden.

De detaillering van de oorspronkelijke architectuur is eenvoudig maar zorgvuldig en op de dakkapellen na uitgewerkt tot op het kleinste niveau. De rand van het dak is benadrukt door een uitgetimmerde dakgoot. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl en regels en soms roeden.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel met als uitzondering de recente aanpassingen met hun lichtgroene beplating. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en de hellende daken gedekt met oranje keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

De woningen in het gebied aan de Nieuwstraat vormen een duidelijk samenhangend ensemble dat gedeeltelijk uit nieuwbouw bestaat. Deze is zorgvuldig ingepast in de stijl van het gehele gebied,

32

### Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De groene voortuinen en openbare groenvoorzieningen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kappen.

De woningen zijn deels in bezit van de woningbouwcorporatie, waardoor individuele wijzigingen beperkt zijn. De dynamiek in dit gebied is vrij laag. Kleine wijzigingen kunnen echter een aanzienlijke invloed hebben op de samenhangend en moeten zorgvuldig worden ingepast.

### Aanvullend beleid

Voor de tuinwijken geldt geen aanvullend beleid.



### Regulier welstandsniveau

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is dan geldt voor de tuinvijken in de gemeente Lisse een regulier beleid. De beoordeling is gericht op behoud van een samenhangend beeld, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- de detaillering is per cluster in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven
- de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, herkwerven en hagen zoveel mogelijk behouden
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerk accenten
- hellende daken van de woningen zijn voorzien van rode of gesmoorde keramische dakpannen
- kozijnen en deuren zijn uitgevoerd in hout
- het kleurgebruik is traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



## 6. RECHTE WIJKEN

### **Gebiedsbeschrijving**

Rondom het centrum van Lisse liggen grote uitbreidingswijken met een heldere structuur en rechte rijen woningen met een eenvoudige opbouw. Het betreft de wijk Poelpolder en met name het noordelijk deel van de wijk Meerzicht. Ook in het buurtschap De Engel en bij de zuidelijker gelegen Engelbewaarderskerk liggen rechte wijken. Ook heeft Lisse kleine gebieden met de karakteristiek van rechte wijken. Deze liggen aan de Piustuin, Van Matenesselaan, rond Vreewijk en Klein Vreewijk, een deel van de Zwanendreef en een deel van de bebouwing aan het Nassaupark.

Deze woningbouw wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van de woning op zich als van rijen en blokken in een samenhangende compositie. De wijken vormen herkenbare eenheden binnen de kern en hebben een ruim en groen karakter. Dit karakter wordt versterkt door de ruime voor- en achtertuinen van de woningen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De doorgaande goot- en noklijnen lopen evenwijdig aan de straat en benadrukken de ordelijke stedenbouw.

De woningen hebben eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap, meestal een zadeldak. Binnen de rijen zijn er weinig accenten aangebracht. Schoorstenen geven, in combinatie met de herhaling van gevelementen, ritme aan het straatbeeld. De hoekwoningen zijn op een extra raam of deur na gelijk aan tussenwoningen. Hier en daar staan tot vier lagen gestapelde woningen met een flauw hellend of plat dak in een vergelijkbare stijl. In Poelpolder en Meerzicht komen ook hoge flats voor tot maximaal zes woonlagen en een onderbouw, afgedekt met een plat dak. De galerijen en balkons geven een horizontale geleding aan de gevel terwijl het trappenhuis voor een verticaal accent zorgt.

De materialisering en detaillering is meestal eenvoudig en seriematig van aard. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien, die een groot deel van de gevel kunnen beslaan. De rand van de kap wordt veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. De daken zijn meestal voorzien van keramische pannen. Het kleurgebruik vertoont sterke samenhang per rij of blok. Ornamenten als versierde dak-, deur- en raamlijsten komen voor bij de oudere delen van de wijken. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in het gebied rond Vreewijk en Klein Vreewijk, waarbij in de panelen boven de deuren verschillende dieren zijn afgebeeld.

In de wijk Poelpolder vormt het winkelcentrum een uitzondering in dit gebied. Het is een gebouw dat bestaat uit verschillende blokvormige volumes van één laag hoog die deels aan elkaar geschakeld zijn. De gevels zijn van baksteen en plaatmateriaal. De detaillering is sober.

34

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De dynamiek van de wijken is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen, hoewel voor hoekwoningen meer plannen worden ingediend en de dynamiek dus hoger kan zijn. Naar verwachting zal het aantal bouwaanvragen voor deze gebieden de komende jaren stijgen door de verkoop van huurwoningen. Individuele wijzigingen moeten daarbij ingepast worden in de op herhaling gebaseerde architectuur. Voor deze woongebieden geldt een regulier welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

### **Aanvullend beleid**

Voor de rechte wijken geldt geen aanvullend beleid.

### Regulier welstandsniveau

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is dan geldt voor de rechte wijken met de herhaalde architectuur een regulier welstandsniveau. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van herhaling, gevelbeeld en materiaalgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig
- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen zijn voorzien van rode of gesmoorde keramische pannen
- het kleurgebruik is terughoudend en per cluster of rij in samenhang



## 7. MEANDERWIJKEN

### **Beschrijving**

De meanderwijken zijn planmatig opgezet en hebben clusters en rijen woningen langs meanderende straten. Langs een straat komt in het algemeen één woningtype voor. Door wisselende plaatsing van geschakelde woningen of rijen ontstaat een gevarieerd beeld. Hierdoor is er niet altijd een duidelijke voor- of achterkant van de bebouwing. Aanbouwen en bergingen liggen vaak aan de straatzijde en een deel van de achtertuinen grenst direct aan de openbare ruimte. De woningen zijn gedifferentieerd van opbouw met afwisselende dakvlakken. A-symmetrische zadeldaken, lessenaarskappen en deels platte daken komen voor. De meanderwijken in de gemeente Lisse zijn de wijken Meerenburgh en De Blinkerd. Ook de gebieden rondom het Meidoornplantsoen en tussen de Anke Servaesstraat, F. Halsstraat, Blamandreef, Anne Frankstraat, J. van Beierenlaan en de Rooversbroekdijk zijn meanderwijken. Daarnaast komen er kleine gebiedjes rondom het centrum van Lisse voor met karakteristieken van meanderwijken. Dit zijn gebieden rondom de Meeuwenlaan, een deel van de 1e Poellaan, Montbretiastraat, Agathapark en Constantijn-

straat / Mauritsstraat / Johan Frisostraat.

De wijken vormen een verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met deels een meanderend stratenpatroon. Door het voorkomen van veel kleine groenelementen hebben deze wijken een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat er een gedifferentieerd beeld, hoewel de hoofdoriëntatie van de meeste woningen gericht is op het centrale deel van het woonerf. Binnen dit gedifferentieerde beeld verspringen de rooi- en noklijnen.

De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gedifferentieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. Verlengde daken, op- en aanbouwen komen vaak voor. De woningen zijn meestal opgebouwd uit baksteen met beton, waarbij vaak een groot gedeelte van de gevel in beslag wordt genomen door puin of rabatdelen.

De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig, met weinig accenten en seriematig van aard. De houten kozijnen, deuren en daklijsten zijn in overwegend terughoudende kleuren geschilderd, waarbij de samenhang van een cluster of rij wel eens verloren is gegaan in particulier initiatief.

36

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De dynamiek van de wijken is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Voor deze woongebieden geldt een regulier welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

### **Aanvullend beleid**

Voor de meanderwijken geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is dan geldt voor de meanderwijken met hun herhaalde architectuur een regulier welstandsniveau. Er zal onder meer worden beoordeeld op behoud van een gedifferentieerd gevelbeeld en samenhangend materiaal- en kleurgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig
- de individuele woning binnen een cluster of rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- ontwerpaandacht voor details
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen, eventueel met puien, houten beschoot of panelen
- hellende daken zijn bij voorkeur voorzien van dakpannen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw



## 8. THEMATISCHE UITBREIDINGEN

### **Gebiedsbeschrijving**

Thematische uitbreidingen bevinden zich op verschillende plekken in de gemeente Lisse. Het gaat daarbij voornamelijk om inbreidingen, waarbij binnen de bestaande structuur van de kernen delen zijn gesloopt en recent buurtjes met seriematige woningen zijn gebouwd. Voorbeelden hiervan zijn te vinden aan het Veldhuizen van Zantenpark, aan de Heereweg ter hoogte van de Oranjelaan, de Roozentuin, de oostzijde van de Westerdreef, aan de zuidzijde van een deel van de Hyacintenstraat, ter hoogte van de hoek van de Poelmarkt en Verdistraat, aan de Zwaluwstraat, rondom 't Lange Rack en aan de zuidzijde langs delen van de Grevelingstraat.

De buurtjes hebben een open karakter. Langs de straten staan bomen en tussen stoep en parkeerplaatsen zijn groenstroken aangelegd. In de wijken zijn grote groenelementen aangelegd als parken en gazons. De vaak ruime tuinen zorgen mede voor een groen karakter in de wijk.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. Vaak liggen op centrale plekken in de wijk voorzieningen zoals bijvoorbeeld winkels en scholen.

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

De woningen zijn seriematig gebouwd. De architectuur is gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een zadeldak of lessenaarskap en soms een terugliggende tweede laag of kap. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben in het algemeen een torenachtig volume. De hoogte varieert.

De architectuur van de woningen is verzorgd. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof.

38

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De recente woonwijken zijn planmatig opgezet en hebben herhaalde woningen in clusters in een heldere stedenbouwkundige structuur. Vaak is de ruimtelijk-visuele kwaliteit vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan. In het algemeen zijn er geen bijzondere cultuurhistorische waarden in deze wijken.

De dynamiek van deze uitbreidingen is gemiddeld. Hoewel de woningen nieuw zijn komen al veel uitbreidingen voor. Wijzigingen betreffen vooral dakkapellen en uitbouwen. De verwachting is dat in de komende jaren meer aanvragen zullen komen voor aanpassingen.

### **Aanvullend beleid**

Voor de thematische wijken geldt geen aanvullend beleid.

### Regulier welstandsniveau

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is, is het beleid voor welstand regulier en gericht op beheer van de architectuur in de openbare ruimte. Omdat het ontwerp van de woning in het algemeen samenhangt met de belendingen en dan vooral wat betreft materiaal- en kleurgebruik zal het welstandsoordeel zich vooral richten op het beheren van de herhaling in de architectuur.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is gedifferentieerd
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de detaillering is zorgvuldig
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- de overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen zorgvuldig vormgegeven

### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschoot of panelen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal aangepast aan het hoofdgebouw



## 9. UITBREIDING LISSE ROND

### **Gebiedsbeschrijving**

Uitbreiding Lisse Rond is een planmatig opgezette nieuwbouwwijk met een heldere hoofdstructuur en gevarieerde bouw. De wijk ligt aan de zuidkant van de kern Lisse, ten westen van de Ringvaart tussen Lisse en de Haarlemmermeer. In het noorden wordt Lisse Rond begrensd door de Botterstraat, in het westen door de Rooversbroekdijk en de zuidgrens is bepaald door de Randmeerstraat. Centraal in de wijk ligt een ronde open ruimte met daaromheen woningen die de ronding volgen. Hierop komt onder meer de rechte Schouwstraat uit, die wordt begeleid door water. De rest van de wijk is grotendeels opgebouwd uit rechte straten en enkele straten die de kromming van de centrale ruimte volgen. In het noorden zijn twee hofjes te vinden. De straten en hoven worden veelal begeleid door rijenwoningen, geschakelde enkele en dubbele woningen en enkele individuele vrijstaande woningen aan de zuidrand. Een appartemententorentje doet dienst als accent. Iedere buurt heeft eigen woningtypen en mede hierdoor een eigen sfeer, waardoor de wijk als geheel een afwisselend beeld heeft.

Per buurt is de architectuur van de woningen gebaseerd op herhaling in clusters of rijen. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd,

waarbij in clusters en rijen de onderbouw in het algemeen een doorlopend element vormt en de bovenbouw vrijstaat. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. Woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met merendeels een terugliggende derde laag met plat dak en soms een zadeldak of lessenaarskap. Het appartementengebouw is opgebouwd uit vier lagen waarbij de onderste en bovenste terugliggen. De architectonische uitwerking is in het algemeen zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is per woningtype in samenhang.

Gevels zijn overwegend van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met donkere keramische pannen. Kozijnen zijn van hout.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

Uitbreiding Lisse Rond is planmatig opgezet met verschillende woningtypen in herhaalde in clusters en rijen langs een heldere stedenbouwkundige structuur. de verschillende deelgebieden hebben elk een eigen karakter.

40

De dynamiek van deze uitbreidingen is gemiddeld. Ondanks de jonge leeftijd van de woningen zijn de komende jaren aanpassingen aan de woning te verwachten.

### **Aanvullend beleid**

Voor de uitbreiding Lisse Rond geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau (alleen voor nieuwbouw)**

Het beleid voor welstand is regulier en gericht op beheer en behoud van de opzet van de wijk in het algemeen en de architectuur in het bijzonder. Omdat het ontwerp van de woning veelal samenhangt met de belendingen en dan vooral wat betreft materiaal- en kleurgebruik zal het welstandsoordeel zich vooral richten op het beheren van de herhaling in de architectuur.



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen die gericht zijn op volledige nieuwbouw wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gedifferentieerd
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- hoofdmassa's zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- de appartemententoren heeft een alzijdige oriëntatie
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

#### Materiaal- en kleurgebruik

- het materiaal- en kleurgebruik is per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en eventueel gebakken tegels
- hellende daken zijn gedekt met donkere keramische pannen
- het kleurgebruik is in principe samenhangend en terughoudend
- de kleurencompositie van de gevels zoveel mogelijk handhaven
- op-, aan- en uitbouwen zijn in kleur en materiaal afgestemd op het hoofdgebouw



## 10. INDIVIDUELE UITBREIDINGEN

### **Gebiedsbeschrijving**

Naast seriematige woningbouw heeft Lisse ook uitbreidingen met individuele huizen en eenvoudige villa's. In het gebied aan weerszijden van de Laan van Rijckevorsel staan voornamelijk villa's waarbij enkele types herhaald voorkomen. De individuele uitbreidingen komen ook langs de Keukenhofdreef / Heereweg, rond de Ringvaartzijde, tussen Anke Servaesstraat en Mesdagstraat, aan de Leidsevaart, de Meeuwenlaan en in het gebied tussen de J. van Beierenlaan, Rooversbroekdijk en de Rosa Spierstraat voor.

Deze uitbreidingen hebben planmatige opzet, maar wel met een wat vrijere structuur. De openbare ruimte is beperkt tot een weg met trottoir, waaraan de ruime tuinen van de privékevels grenzen, die zijn ontsloten door inritten.

De kleinschalige gebouwen zijn georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt om het individuele karakter te benadrukken. De panden zijn gedifferentieerd en representatief, maar ook beperkte herhalingen van eenzelfde woning komen voor. De opbouw is meestal vrij traditioneel. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadel, schild- en piramidedak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook bungalows zijn aan te treffen. De woningen hebben veel mee ontworpen op- en aanbouwen, waaronder erkers en carports.

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 of donkere pannen en een enkele keer van riet. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend, hoewel vooral bij villabebouwing ook minder terughoudende tinten worden gebruikt.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De individuele dorpsuitbreidingen kenmerken zich door een heldere opzet met individuele dorpsachtige woningen. Er zijn in het algemeen geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

De dynamiek van deze uitbreidingen is gemiddeld en bestaat vooral uit op- en aanbouwen.

Het welstandsbeleid ten aanzien van de individuele dorpsuitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer.

42

### **Aanvullend beleid**

Voor de individuele uitbreidingen geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is dan geldt voor de individuele dorpsuitbreidingen een regulier welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer met behoud van een afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele woningen, zorgvuldige detaillering en het traditionele materiaalgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- (hoofd)gebouwen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- zijgevels hebben vensters
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat en schaal zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken zijn gedekt met rode of donkere pannen of riet
- kleuren zijn terughoudend



## 11. BEDRIJVENTERREINEN TRADITIONEEL

### **Gebiedsbeschrijving**

De traditionele bedrijventerreinen zijn een monofunctionele gebied met eenvoudige bedrijfshallen en wat kantoorachtige bebouwing. In Lisse gaat het om het grootste deel van het bedrijventerrein Meer en Duin, het terrein aan de Grevelingstraat en Gasstraat met onder andere de Gamma bouwmarkt, het terrein rondom de aansluiting van de Grevelingstraat en de Gladiolenstraat, het bedrijventerrein aan de Heereweg met onder andere het tuincentrum Overvecht, de waterzuiveringsinstallatie aan de Ringvaart en de autoshowroom aan de Heereweg ter hoogte van Lissebrug.

De terreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur. De panden zijn vrijstaand of tegen elkaar aangebouwd. Ze zijn georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig, eenvoudig en sober. Groenelementen komen weinig voor. Opslag in het zicht geeft hier en daar een onverzorgd beeld.

Gebouwen zijn eenvoudig van opzet en individueel vormgegeven. Ze zijn tot drie lagen hoog en hebben een plat of flauw hellend dak. Hallen en loodsen hebben veelal gesloten gevels. Entreepartijen, woon- en kantoorgedeeltes zijn soms vormgegeven als accenten. Woningen hebben veelal een opbouw van één tot twee lagen met hellende kap of plat dak.

De detaillering is in het algemeen sober. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. De gevels zijn van baksteen een enkele keer gepleisterd of van plaatmateriaal. Het kleurgebruik varieert van terughoudende tot felle kleuren.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

Traditionele bedrijventerreinen hebben een heldere opzet en eenvoudige bebouwing. Het zijn een monofunctionele terreinen waarbij de bebouwing hun functie weergeeft. 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. Het goed functioneren van de bedrijventerreinen is van belang. Het beleid is erop gericht dat de terreinen er goed uit blijft zien en dat hinder en overlast in de hand worden gehouden.

### **Aanvullend beleid**

Voor de bedrijventerreinen traditioneel geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Voor de sobere bebouwing langs een eenvoudige hoofdstructuur geldt een regulier welstandsniveau gericht op beheer van de openbare ruimte en het goed functioneren van de terreinen.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- gebouwen zijn georiënteerd op de weg
- gebouwen zijn in principe individueel en afwisselend
- gebouwen hebben bij voorkeur een heldere hoofdvorm
- de detaillering is in het algemeen zorgvuldig en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn van baksteen, een enkele keer gepleisterd of van plaatmateriaal
- het kleurgebruik is bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang



## 12. BEDRIJVENTERREINEN RECENT

### **Gebiedsbeschrijving**

De bedrijventerreinen aan de Heereweg zijn vanwege het samenhangende beeld met representatieve bedrijfsbebouwing te kenmerken als een recent bedrijventerrein. Het gaat om de bedrijventerreinen Dever, een deel van het terrein Meer en Duin en de naast het tuincentrum Overvecht gelegen kantoren.

Deze terreinen hebben een heldere stedenbouwkundige opzet met een zorgvuldige en doelmatige opzet van de openbare ruimte, die de representativiteit van de gebouwen ten goede komt. Inrichtingselementen als bomen en groenstroken versterken dit beeld.

De gebouwen zijn vrijstaand en met hun voorgevel georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoren liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is in principe individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot twee lagen hoog met een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten zijn veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfs verzelfstandigd. Ze hebben een grote variatie in maat en schaal. De gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en detaillering.

Het materiaalgebruik is overwegend modern. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen net als glaspuien en gladde baksteen veel voor. Het kleurgebruik is terughoudend.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

Voor recente bedrijventerreinen zijn de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de bebouwing, die onder meer dienst doet als blikvanger, van belang.

Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

### **Aanvullend beleid**

Voor de bedrijventerreinen recent geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Voor recente bedrijventerreinen geldt een regulier welstandsniveau. De beoordeling is gericht op representativiteit en zorgvuldigheid van de architectuur.

## Gebied 12

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- gebouwen zijn overwegend individueel en representatief
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste weg
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zijn afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- materiaal- en kleurgebruik van aanbouwen is afgestemd op het hoofdvolume
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang



## 13. COMPLEXEN

### **Gebiedsbeschrijving**

Rondom het centrum van Lisse komen enkele grootschalige gebouwconcentraties voor die bestaan uit samengestelde blokvormige volumes met veel herhaling in de gevels. Deze complexen herbergen voornamelijk kantoren en voorzieningen. Tot dit gebied behoren de woonzorgcentra Berkhout, Eikenhorst en Rustoord, het gebied tussen de wijken Meerenburgh en Meerzicht en het terrein aan de Marconilaan.

De gebouwen zijn vrijstaand of geschakeld. De bebouwing is gericht op de belangrijkste weg of op de parkachtige omgeving. De rooilijn verspringt.

De bebouwing is gedifferentieerd. De gebouwen hebben samengestelde, blokvormige volumes van twee tot vier bouwlagen met een plat dak of een samengestelde kap.

De gevelindeling verschilt per gebouw en is meestal helder. De meeste gevels zijn horizontaal geled met raamstroken en banden maar ook enkele panden met een zowel horizontale als verticale geleiding komen voor. De detaillering is overwegend sober en zorgvuldig met weinig accenten.

Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen, aangevuld met elementen als houten geschilderd beschot of houten platen, betonnen kolommen en banden.

Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout en geschilderd.

Het kleurgebruik is overwegend terughoudend.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De complexmatige bebouwing kenmerkt zich onder meer door de clustering in de groene omgeving.

Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer.

### **Aanvullend beleid**

Voor de complexen geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is geldt voor de complexmatige bebouwing een regulier welstandsniveau, onder andere gericht op het behoud van de geclusterde ligging en de zorgvuldige uitwerking.



### Welstandscriteria

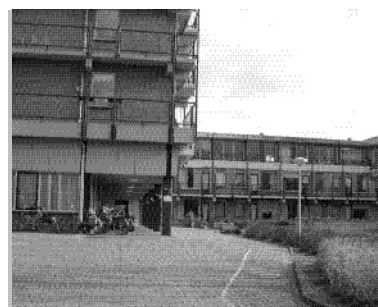
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en sober
- gevels hebben een heldere geleding
- gebouwen zijn in het algemeen individueel
- bij geschakelde woningen de herhaling benadrukken
- bij wijzigingen aan gebouwen aansluiten op ritme en oriëntatie
- wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat en schaal zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare materialen met een structuur, eventueel met houten beplating of beschot of betonelementen
- hellende daken afdekken met donkere pannen
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- het kleurgebruik is terughoudend



## 14. SPORT EN RECREATIE

### **Gebiedsbeschrijving**

De gemeente Lisse heeft enkele sportgebieden die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. De sportgebieden liggen voornamelijk aan de randen van de kern. Tot het gebied horen het sportpark Ter Specke, de sportgebieden aan de Ringvaart bij Lisse Rond en bij de Sportlaan.

Deze bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte: het sportveld. De entree kan zijn gericht op de weg en worden vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig.

Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. De gevels van de sporthallen en zwembaden zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De sport- en recreatieterreinen zijn eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. De architectuur is terughoudend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Met name bij sport- en recreatieterreinen buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang.

### **Aanvullend beleid**

Voor sport en recreatie geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Als het regulier welstandsniveau van toepassing is geldt voor sport- en recreatieterreinen met de veelal heldere indeling een regulier welstandsniveau. Bij beoordeling zal worden gelet op een terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang



## 15. LANDGOEDBOS

### **Gebiedsbeschrijving**

Een groot deel van het westelijk buitengebied van Lisse bestaat uit bosgebied, dat oorspronkelijk is aangelegd als landgoed. Het kasteel Keukenhof is het enige overblijfsel van hoofdbebouwning op zo'n landgoed. Hierbij is later de nationale bloemententoonstelling Keukenhof aangelegd. De bebouwing die hierbij hoort, bestaat zowel uit rijk versierde panden als uit eenvoudige paviljoens en entreegebouwen. Kenmerkend voor deze gebouwen is hun vrijstaande ligging. Rondom Keukenhof zijn enkele statige panden te vinden die aan de weg staan en gericht zijn op deze weg.

De architectuur varieert van traditioneel tot modern.

De traditionele panden hebben veelal een eenvoudige hoofdvorm met een onderbouw in één laag en een dak die in verschillende vormen voorkomt. De architectonische uitwerking is van oorsprong zorgvuldig met oog voor detail. De gevels hebben veelal een zowel horizontale als verticale geleiding met staande gevelopeningen die horizontaal zijn gelijnd. De voorgevel is representatief. Naast geprofileerde daklijsten op gootklossen verfijnen stijl- en regelwerk bij de houten kozijnen en balkankers en soms luiken het gevelbeeld. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn opgebouwd uit baksteen en soms gestuct of geschilderd in een lichte kleur. Daklijsten en kozijnen zijn uitgevoerd in hout en geschilderd in de traditionele kleuren groen en wit. Bij het afdekken van daken is het gebruik van keramische pannen uitgangspunt.

De recente bebouwing wisselt van vorm en is meestal één laag hoog, afgedekt met een kap. De gebouwen hebben in het algemeen een eenvoudige detaillering. Het materiaalgebruik varieert van sobere gevelbeplating tot bakstenen gevels. Materialen en kleuren vormen per gebouw een duidelijke eenheid.

Bijzondere elementen in het landgoedbos zijn het kasteel Keukenhof met de klassieke opbouw en accentuerende torens en de molen aan de noordzijde van het tentoonstellingscomplex.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De waarde van het landgoedbos van Lisse is gelegen in verschillende aspecten. De traditionele bouwwerken maken deel uit van de cultuurhistorisch waardevolle landgoederen. De bebouwing van de bloemententoonstelling vormt als complex een duidelijke eenheid en levert daarmee een bijdrage aan de bollencultuur. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de traditionele bouw en een juist beheer van de recente bouw.

### **Aanvullend beleid**

Voor het landgoedbos geldt geen aanvullend beleid.

### **Regulier welstandsniveau**

Voor het landgoedbos geldt een regulier welstandsniveau, waarbij behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden één van de uitgangspunten is en waarbij vooral getoetst zal worden op ligging, detaillering en kleur.

### Welstandscriteria

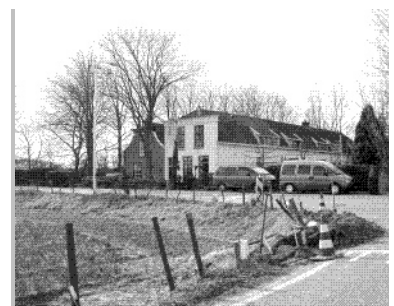
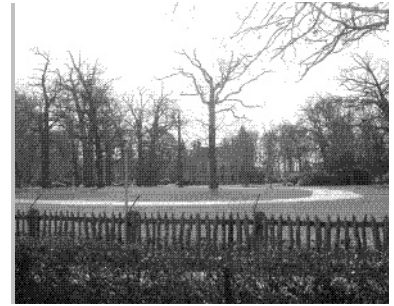
Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- ontwerpaandacht voor alle details
- gebouwen zijn in het algemeen individueel
- gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zijn zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume
- op- en aanbouwen van traditionele panden als erkers en dakkapellen zijn vormgegeven als zelfstandig element of maken onderdeel uit van de hoofdmassa

### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels van moderne panden zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare materialen met een structuur
- gevels van traditionele panden zijn in hoofdzaak van baksteen, eventueel gestuct of geschilderd in een lichte kleur
- hellende daken bij voorkeur afdekken met keramische pannen
- houtwerk is geschilderd: bij klassieke panden grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in met de gevel contrasterende kleuren
- kozijnen, lijstwerk en dakkapellen van klassieke panden uitvoeren in hout
- vensters van traditionele panden uitvoeren met stijlen en regels
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan de omgeving



## 16. BUITENGEBIED

### Gebiedsbeschrijving

Het grootste deel van de bebouwing in het buitengebied van Lisse is te vinden langs wegen als de Middenweg en de Achterweg. Hier komen de woningen en bedrijfsgebouwen met daartussen een enkele boerderijen voor. Deze staan in het algemeen niet direct langs de weg, maar liggen iets terug op ruime kavels. Ook komen enkele korte rijtjes arbeiderswoningen voor. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Incidenteel zijn in het buitengebied gebouwen te vinden, die los van de linten staan. Dit betreft vooral gemalen, elektriciteitshuisjes en andere utilitaire gebouwen met meestal eenzijdige oriëntatie.

De woningen zijn voor het overgrote deel individueel en afwisselend, maar bij de rijtjes is herhaling een hoofdkenmerk. 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. Deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van de woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, wisselend van eenvoudig tot rijk en soms voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten of windveren. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één laag tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen en hebben veelal gevels van plaatmateriaal, hoewel ook baksteen voorkomt.

Bijzonder element is 't Huys Dever langs de Heereweg.

### Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Het buitengebied is van grote waarde voor de gemeente. Oorspronkelijke structuurelementen zoals de akker, velden en watergangen zijn waardevolle landschapselementen. Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. Er staan enkele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en bollenschuren, maar de grote waarde ligt in de structuur en de openheid.

De bollengebieden zijn aan verandering onderhevig door onder andere veranderende technieken in de bollenteelt. Deze hebben niet alleen invloed op de bollenschuren maar ook op de bijbehorende bedrijfsgebouwen en technische voorzieningen.

54

Behoud van de oorspronkelijke structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing is beleidsinzet, evenals het behouden van het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding ten behoeve van inritten en dergelijke grenzend aan ontsluitingswegen.

### Aanvullend beleid

Voor het buitengebied geldt geen aanvullend beleid.

### Regulier welstandsniveau

Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau in lijn met de bescheiden rol van de bebouwing. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen dienen sober en zorgvuldig te zijn vormgegeven met een terughoudend kleurgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er in lijn met de stedenbouwkundige beschrijving en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestemmingsplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en afwisselend
- gebouwen zijn op een enkele uitzondering na individueel
- aaneen gebouwde woningen zijn per blok in samenhang
- de bebouwing is in beginsel met de voorgevel gericht op de weg
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- 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
- gevels van woongebouwen zijn van baksteen
- hellende daken van woningen zijn gedekt met pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- houtwerk is geschilderd of gebeitst
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik zijn afgestemd op de hoofdmassa



## 5. Objectgerichte welstandscriteria

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor Lisse. De criteria zijn gebaseerd op de historische karakteristieken, om te bereiken dat nieuwe bouwwerken of ingrepen aan bestaande bouwwerken harmoniëren met de bestaande gebouwde omgeving. Dat wil overigens niet zeggen dat om imitatie van historische elementen wordt gevraagd. Juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken (zie hiervoor ook de algemene welstandscriteria).

### Beleid ten aanzien van specifieke bouwwerken

In Lisse zijn verschillende gebouwtypen benoemd als bouwwerken waarvoor een beoordelingskader met 'eigen' welstandscriteria kan worden opgesteld. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders.

Ook voor de specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Het moet aansluiten bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn voor de specifieke bouwwerken vier welstandsniveaus mogelijk:

- Door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten. Aangewezen monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. De welstandsbeoordeling is gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving. Afstemming met de gemeentelijke monumentencommissie is hierbij noodzakelijk.
- Het is niet noodzakelijk gebleken om voor alle monumenten expliciete welstandscriteria op te stellen omdat de algemene, gebiedsgerichte- en objectgerichte welstandscriteria kunnen worden gebruikt.
- Bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is. Het welstandstoezicht wordt gericht op het voorkomen van aantasting van de karakteristieken en het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. Het kwaliteitsniveau van ingrepen aan deze bouwwerken moet hoog zijn.
- Reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. De gemeente stelt geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit maar heeft wel toegesneden welstandscriteria opgesteld omdat de gebiedsgerichte welstandscriteria niet altijd bruikbaar zijn. Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van deze bouwwerken.
- Welstandsvrije objecten. Het aanwijzen van welstandsvrije bouwwerken of objecten anders dan in de wet genoemd, wordt in Lisse niet wenselijk geacht.



# 1. STENEN BOLLENSCHUREN

## **Objectbeschrijving**

Bollenschuren komen verspreid over de gehele streek voor en dienden niet alleen voor het bewaren en drogen van de bollen maar ook voor het prepareren voor de volgende oogst. Oorspronkelijk waren de schuren eenvoudige opslagplaatsen, later ontwikkelden zij zich tot hoogwaardig ingerichte en klimatologisch gereguleerde gebouwen waar temperatuur en luchtvochtigheid nauwkeurig gecontroleerd moeten worden. Van de oudere bollenschuren zijn er door het verlies van de oorspronkelijke functie niet veel bewaard gebleven. Kenmerkend voor de omgeving van de schuren zijn de landschapselementen, gevormd door velden en sloten en door (beuken)hagen en hoge wegen.

Bij de oudere exemplaren werden in de gevels, zowel op de begane grond als op de verdieping, droogdeuren aangebracht, zodat zonlicht en ventilatie enigszins geregeld konden worden. Hierdoor ontstond het kenmerkende beeld van rijen openslaande deuren en ramen.

Later werden er ventilatoren geplaatst voor een betere luchtcirculatie en werden de bollen op temperatuur gehouden door een klimaatinstallatie. Hiermee kwamen ook de droogdeuren in de gevel te vervallen, en kreeg de gevel een meer gesloten uiterlijk. De stellingen voor de opslag van de bollen maakten doorgaans deel uit van de constructie van de schuur.

Deze schuren stonden vaak dicht bij de kwekerswoning of vormden hiermee zelfs een geheel. De latere schuren werden buiten de bebouwde kom in het vrije bollenveld neergezet. Voor een goede aan- en afvoer werden de schuren langs sloten en wegen geplaatst.

De stenen schuren komen voor met een simpele opzet en eenvoudige rechthoekige plattegrond, tot rijk gedecoreerde en architectonisch beeldbepalende bouwwerken. Vaak staan ze met de korte zijde naar de weg gericht. De opbouw varieert van één bouwlaag met een flauw hellend zadeldak of een mansardedak, tot soms drie lagen met een plat dak.

De stenen bollenschuren zijn opgebouwd uit metselwerk, soms verfraaid met siermetselwerk of een enkele keer gepleisterd. De kozijnen zijn over het algemeen van hout en hebben vaak een profilering. De daken zijn gedekt met keramische dakpannen.

De detaillering varieert van eenvoudig tot zeer verzorgd, hetgeen tot uiting komt in speklagen, geprofileerde goten en gootklossen, windveren, hardstenen geboorte- en sluitstenen, roosvensters, etc. Het kleurgebruik is over het algemeen traditioneel en terughoudend van karakter.

57

## **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De stenen bollenschuren zijn kenmerkend voor de Bollenstreek en bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Veel oude bollenschuren hebben inmiddels hun oorspronkelijke functie verloren, en dreigen daarmee onherkenbaar verbouwd te worden of geheel te verdwijnen.

Het beleid is gericht op behoud en handhaving van de waardevolle bebouwing door het zoeken naar een geschikte herbestemming waarbij de oude oorspronkelijke functie afleesbaar blijft.

## **Aanvullend beleid**

Voor de stenen bollenschuren in de Duin- en Bollenstreek geldt geen aanvullend beleid.

### Bijzonder welstandsniveau

Voor de stenen bollenschuren geldt een bijzonder welstandsniveau. Er zal onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en in overeenstemming met de oorspronkelijke architectuur
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gevels hebben vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zijn afgestemd op het hoofdvolume
- gevelopeningen hebben staande afmetingen
- eventuele droogdeuren handhaven in het gevelbeeld
- kozijnen zijn geprofileerd en ramen hebben een fijnere onderverdeling
- een subtiel maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten en dergelijke is gewenst

### Materiaal- en kleurgebruik

- kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en terughoudend van karakter en afgestemd op de oorspronkelijke kleuren en materialen
- bij materiaalgebruik zijn de oorspronkelijke materialen het uitgangspunt
- kozijnen en ramen zijn uitgevoerd in hout
- daken zijn gedekt met donkere keramische dakpannen
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken veelal in donkere tinten, kleinere elementen in traditioneel contrasterende tinten zoals gebroken wit
- aan- en uitbouwen zijn in kleur- en materiaalgebruik afgestemd op de hoofdmassa



## 2. BOERDERIJEN

### **Objectbeschrijving**

In Lisse zijn op meerdere plaatsen zowel in het buitengebied als in de kern boerderijen te vinden, die aan het agrarisch verleden van de gemeente herinneren.

De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de kavel, veelal omgeven met beplanting. De erfindeling en de erfbeplanting van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. De beplanting dient hierbij als zonwering en windkering. Deze is echter bij een deel van de boerderijen verloren gegaan. De rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon- en een bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die meestal de vorm van een zadeldak heeft eventueel met wolfseind. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve kop - of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken.

De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruine baksteen en een enkele keer wit gepleisterd. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of ook wel riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Het raamhout is vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee kan het beeld ingrijpend veranderen. De hoofdopzet van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

59

### **Aanvullend beleid**

Voor de boerderijen geldt geen aanvullend beleid.

### **Bijzonder welstandsniveau**

Voor de boerderijen in Lisse geldt een bijzonder welstandsniveau. Naast de ordening op het erf zal er onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

### Welstandscriteria

Bij de welstandsbeoordeling van plannen voor boerderijen zal op de volgende aspecten worden getoetst.

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- zijgevels hebben vensters
- het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw wordt benadrukt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zijn zorgvuldig afgestemd op het hoofdvolume
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd en voorzien van profileringen
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- vensters in het woongedeelte zijn staand
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld kalven

#### Materiaal- en kleurgebruik

- gevels zijn in principe gemetseld in rode baksteen en soms voorzien van stucaccenten
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of natuurriet
- bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw
- het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend



### 3. AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN

#### **Objectbeschrijving**

Naast geheel glazen kassen komen in de gemeente agrarische gebouwen voor als schuurkassen en hallen. Ze worden gebruikt voor de verwerking en teelt van gewassen. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is vaak een grote deur te vinden. De hoogte is veelal beperkt tot één laag met een flauw hellende kap. Ook de uitvoering is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en een gevel van staalplaat. Het dak is ook vaak afgedekt met een staalplaat, soms in combinatie met doorzichtige kunststof platen. Voor specifieke teelt in bloeikassen kunnen echter ook andere materiaalcombinaties wenselijk zijn, zoals glazen daken en raamstroken.

De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is terughoudend. De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van licht tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs. Op deze manier vallen de gebouwen niet op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

#### **Waardebepalingen, ontwikkelingen en beleid**

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en daarbij horende functies.

In de toekomst kunnen oude gebouwen worden vervangen, maar ook meer agrarische bijgebouwen worden geplaatst.

Het beleid voor de agrarische bedrijfsgebouwen is gericht op het beheer van het landschap, waarin de agrarische bedrijven een belangrijke rol vervullen. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien het open landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen. De plaatsing van de gebouwen moet recht doen aan het verkavelingspatroon van het landschap.

#### **Aanvullend beleid**

61 Voor de agrarische bedrijfsgebouwen geldt geen aanvullend beleid.

#### **Regulier welstandsniveau**

Voor de functionele agrarische bedrijfsgebouwen geldt het reguliere welstandsniveau, waarbij terughoudende vormgeving en kleurstelling het meest van belang zijn.

## Object 3

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig
- geen reclame-uitingen op of aan schuurkassen plaatsen

### Materiaal- en kleurgebruik

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaal- of golfplaat en anders uit transparant glas
- het kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied
- daken zijn bij voorkeur grijs en anders van glas



## 4. DAKOPBOUWEN

### Objectbeschrijving

Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmassa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak.

Een dakopbouw past het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak of een asymmetrische kap. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Bij huizen met een flauwe dakhelling en geringe verdiepingshoogte onder de nok is het met genoemde normen vaak niet mogelijk via een dakkapel een bruikbare ruimte / hoogte te maken. Een bruikbare dakkapel vormt bij een dergelijke kapvorm geen ondergeschikte toevoeging op het dak meer. Door de relatief forse afmetingen en geringe afstand tot de nok zal een dakkapel tot een verminking/aantasting van de massavorm en het profiel leiden. Om een evenwichtige, heldere massavorm en een sprekend profiel te behouden zal in plaats van een element aan de bouwmassa toe te voegen in zo'n geval gedacht moeten worden aan een aanpassing van de bouwmassa c.q. het profiel. Een ingreep die is geïntegreerd met en inspeelt op de massavorm is noodzakelijk. Een dakopbouw (waarbij het bestaande dak als het ware wordt verlengd en opgetild zodat de karakteristiek en dakhelling van het dakvlak behouden blijft) biedt hierbij vaak een uitkomst. Voor een evenwichtige verhouding van een dergelijke dakopbouw is het echter van belang dat de kozijnhoogte beperkt blijft. Een dakopbouw betekent een omvangrijker en kostbaarder ingreep dan het plaatsen van een dakkapel. Daar staat echter tegenover dat de ruimtewinst aanmerkelijk groter is dan bij een dakkapel, omdat een dakopbouw in de meeste gevallen over de volle breedte van de woning kan worden aangebracht. Wanneer een welstandshalve aanvaardbare dakkapel niet tot de beoogde vergroting van het bruikbare vloeroppervlak leidt vormt een dakopbouw in de meeste gevallen een goed alternatief. Verder vraagt ook een dakopbouw qua vormgeving, materiaalgebruik en detaillering om een zorgvuldige afstemming op de bestaande toestand. Er zijn echter situaties denkbaar (afhankelijk van afmetingen/vormgeving van de bouwmassa en/of de omgeving) waarbij een dakopbouw minder geschikt is. Een dakopbouw is over het algemeen moeilijk te combineren met dakkapellen.

### Algemene criteria dakopbouwen

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

63

#### Plaats

- dakopbouw alleen plaatsen als andere uitbreidingsvormen niet mogelijk zijn of niet kunnen voorzien in de ruimtebehoefte
- dakopbouw alleen plaatsen als in de bestaande ruimte tenminste een vrije stahoogte van 2.00 meter aanwezig is
- maximaal één verdieping
- geplaatst op het hoofdgebouw
- geplaatst op plat dak of op een zadeldak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner dan 30°
- geplaatst op een bouwwerk van minimaal twee bouwlagen, tenzij in onderstaande criteria nadrukkelijk anders is aangegeven. Geen dakopbouwen op bungalows of patiowoningen van één bouwlaag
- er dient verticaal gemeten minimaal 1.00 meter vrije ruimte te zijn tussen ramen en de verdiepingsvloer

## VERVOLG DAKOPBOUWEN

- geen dakkapellen op de dakopbouw. Daglichttoetreding door gevelvensters of dakramen
- plaatsing niet op een bestaande dakopbouw. Een dakopbouw met plat dak bijvoorbeeld dus nooit verder uitbreiden met een kap
- een dakopbouw kan afwijken van de betreffende welstandscriteria als er sprake is van een aanwezig goed voorbeeld in het samenhangende bouwblok. Hierbij dient de nieuwe dakopbouw identiek te worden uitgevoerd, waarbij er wordt aangesloten op de ritmiek binnen het betreffende bouwblok

### Welstandscriteria dakopbouw op een plat dak

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

#### Toepassing

- op samenhangende rijwoningen, mits geen afwijkende dakopbouw reeds in de rij gebouwd is
- op solitaire (tussen)woningen
- op hoekwoningen, mits geen onderdeel van een twee-onder-één-kap woning

#### Plaats en aantal

- de dakopbouw dient bij voorkeur teruggelegen te worden geplaatst ten opzichte van de voorgevel. Als de dakopbouw wordt geplaatst gelijk aan het voorgevelvlak, dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de vormgeving, detaillering en materialisatie van de overgang tussen bestaande gevel en dakopbouw

#### Maatvoering

- de hoogte van de ruimte die door de dakopbouw is op het hoogste punt niet meer dan 2.70 m
- de totale bouwhoogte van het pand wordt maximaal met 3.00 m verhoogd
- het hoogteverschil van de dakopbouw met belendende panden is bij plat dak niet meer dan 3.00 m en bij een kap niet meer dan 3.50 m

#### Vormgeving

- op rijwoningen ligt bij toepassing van een kap de noklijn evenwijdig aan de voorgevel
- op solitaire tussenwoningen met plat dak kan de noklijn van de dakopbouw zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn richtinggevend
- oorspronkelijke doorgaande goten en daklijsten dienen bij plaatsing van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden
- materiaal en kleur bij voorkeur afstemmen op het hoofdgebouw, sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan
- raamindeling moet worden afgestemd op de architectuur en gevelleding van de woning
- indien het resterende oorspronkelijke dakvlak wordt gebruikt als terras, dient de balustrade ten opzichte van de gevel minimaal 0.20 meter teruggelegen te worden gesitueerd



### **Welstandscriteria dakopbouw op een zadeldak door nokverhoging**

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt er getoetst aan de hand van de volgende criteria.

#### **Toepassing**

- op rijwoningen met zadelpak evenwijdig aan de voorgevel

#### **Plaats en aantal**

- nokverhoging vindt uitsluitend plaats door het verlengen van het voordakvlak waardoor de nok naar achter verschuift
- geheel of gedeeltelijk optillen van het dakvlak is niet toegestaan, tenzij dit reeds eerder is toegestaan en uitgevoerd op andere woningen in hetzelfde bouwblok
- een nokverhoging wordt horizontaal gemeten op minimaal 1.00 meter vanaf de zijgevels beëindigd
- een dakopbouw door nokverhoging wordt op minimaal 2.00 meter vanaf de achtergevel beëindigd
- een dakopbouw door nokverhoging wordt horizontaal gemeten op minimaal 1.00 meter vanaf de nieuwe nok beëindigd
- een dakkapel op het voordakvlak is slechts toegestaan indien het gehele bouwblok van dakopbouwen is voorzien

#### **maatvoering**

- de nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 0.80 meter worden verhoogd
- de hoogte van de ruimte die door de dakopbouw ontstaat mag op het hoogste punt niet meer dan 2.70 meter bedragen
- de hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw moet minimaal 0.90 meter en mag maximaal 1.20 meter bedragen

#### **vormgeving**

- de hellingshoek van het nieuwe dakvlak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak
- materialisering van het dakvlak dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met de oorspronkelijke dakbedekking van het hoofdgebouw
- indien gemetselde schoorstenen in het dakvlak staan moeten deze worden gerespecteerd
- kleurgebruik voor het dakvlak en de kozijnen dient in overeenstemming te zijn met het oorspronkelijke dakvlak
- kleurgebruik voor de buitenwanden van de dakopbouw dient afgestemd te worden op het oorspronkelijke hoofdgebouw en bij voorkeur in donkere tinten te worden uitgevoerd

## 6. Sneltoetscriteria kleine bouwwerken

Kleine plannen betreffen de veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en dergelijke waarvoor met uitzondering van reclame-uitingen (kleine plannen 10) en glazen kassen en warenhuizen (kleine plannen 11) een omgevingsvergunning is vereist. Ten behoeve van toetsing van deze bouwwerken en ten behoeve van toetsing van reclame-uitingen en glazen kassen en warenhuizen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De sneltoetscriteria kunnen worden gezien als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. De kleine plannen waarvoor sneltoetscriteria worden gegeven zijn:

- aan- en uitbouwen
- vrijstaande bijgebouwen en overkappingen
- kozijn- en gevelwijzigingen
- dakkapellen
- erf- en perceelafscheidingen
- dakramen
- zonnepanelen en -collectoren
- spriet-, staaf en schotelantennes
- rolhekken en rolluiken
- reclame-uitingen
- glazen kassen en warenhuizen

### **Kleine plannen in welstandsvrijegebieden**

In de welstandsvrije gebieden wordt het plan door de gemeente niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand maar wel aan alle andere wettelijke vereisten, zoals het Bouwbesluit, het bestemmingsplan.

### **Kleine plannen in reguliere welstandsgebieden**

In de reguliere welstandsgebieden zijn de genoemde bouwwerken binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningsvrij. 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 vergunningsvrij bouwwerk achteraf ingrijpen als dit in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling). Daarom wordt aanbevolen ook bij vergunningsvrije bouwwerken kennis te nemen van de sneltoetscriteria. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn uiteraard nooit een exces.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij is moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij alle omgevingsvergunningplichtige plannen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Bij een vergunningplichtig bouwplan en bij reclame-uitingen en glazen kassen en warenhuizen wordt het bouwplan door een door

burgemeester en wethouders gemandateerde ambtenaar getoetst aan de sneltoetscriteria. Voldoet het plan aan deze criteria dan geeft deze ambtenaar namens burgemeester en wethouders het positieve welstandsoordeel. 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.

### **Kleine plannen in 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 vergunningsvrij. 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 vergunningsvrije bouwwerken in bijzonder welstandsgebied of bij karakteristieke of beeldbepalende panden kennis te nemen van de sneltoetscriteria. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn uiteraard nooit een exces.

Indien een bouwwerk dat valt onder de bovengenoemde categorieën niet vergunningsvrij 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 geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Bij een vergunningplichtig bouwplan en bij reclame-uitingen en glazen kassen en warenhuizen wordt het bouwplan door de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de sneltoetscriteria. 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.

67

### **Kleine plannen bij monumenten**

Bij de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen beschermde monumenten zijn de elders vergunningsvrije bouwwerken, vaak vergunningplichtig. Dat betekent dat bijna altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

Ook in deze gevallen treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert wordt het bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Bij een vergunningplichtig bouwplan en bij reclame-uitingen en glazen kassen en warenhuizen wordt het bouwplan door de welstandscommissie (dan wel een namens haar gemandateerd lid) getoetst aan de sneltoetscriteria. 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 systematiek van de wet wordt bij de sneltoetscriteria onderscheid gemaakt in de voor- en de achterkant van een bouwwerk.

Onder voorkant wordt verstaan:

- de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Onder achterkant wordt in dit verband verstaan:

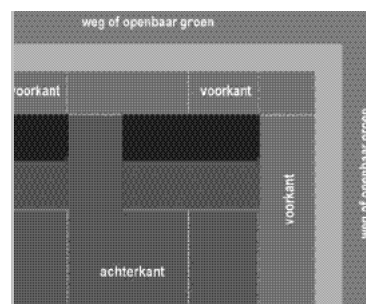
- de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw;
- de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Het begrip 'weg' wordt nader verklaard in de Wegenverkeerswet. Bij het begrip 'openbaar groen' moet worden uitgegaan van hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. 'Gekeerd naar de weg of het openbaar groen' impliceert dat tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen een directe feitelijke relatie is. Die relatie is er niet wanneer zich tussen het gebouw of het erf en de weg of het openbaar groen andere begrenzendende elementen aanwezig zijn, zoals het erf van de burens, bos, (bij)gebouwen of water. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

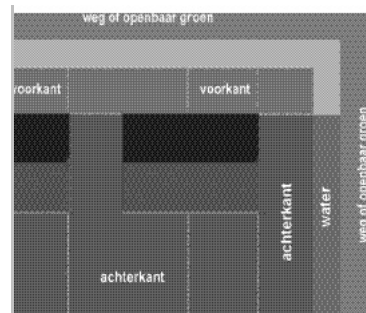
## Opbouw van de teksten

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 sneltoetscriteria



Zijgevel niet direct aan weg of openbaar groen: geldt als achterkant



Zijgevel direct aan weg of openbaar groen: geldt als voorkant

# 1. AAN- EN UITBOUWEN

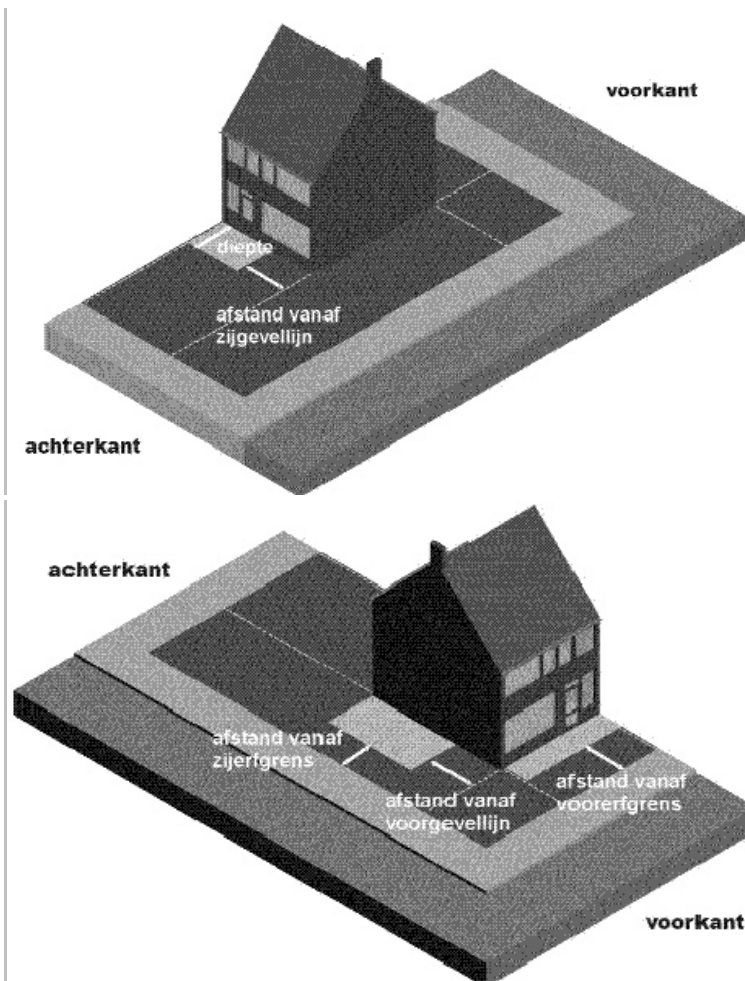
## Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Bij het plaatsen van aan- en uitbouwen dient het straatbeeld gerespecteerd te worden.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijk-formele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

## Standaardplan

Een aan- of uitbouw 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.



### **Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant**

Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor aan- of uitbouw  
aan voorkant*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw)

#### *plaats en aantal*

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 2.00 m
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

#### *maatvoering*

- aan de zijgevel:
  - hoogte niet hoger dan 0,3 m boven de eerste bouwlaag / 0,3 m boven vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw en minimaal 0,5 m meter onder de gootlijn
  - diepte maximaal 3.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- aan de voorgevel:
  - breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel
  - diepte maximaal 1.00 m, gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel

#### *vorm*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw. Bij erkers betekent dat de erker in het gat past van het oorspronkelijke gevelement, zowel qua breedte als qua hoogte
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten
- geen koppeling met een entreeluifel
- geen dakterras op de aan- of uitbouw

#### *materiaal en kleur*

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

### **Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant**

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de

*Welstandscriteria  
voor aan- of uitbouw  
aan achterkant*

sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

#### *plaats en aantal*

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 1.00 m.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen)
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

#### *maatvoering*

- hoogte in ieder geval niet hoger dan 0,3 m boven eerste bouwlaag / 0,3 m boven vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw
- breedte achteraanbouw maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achtergevel van hoofdgebouw
- breedte zijaanbouw maximaal 3.50 m. gemeten vanaf oorspronkelijke gevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

#### *vorm*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

#### *materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrans beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit



## 2. VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

### Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

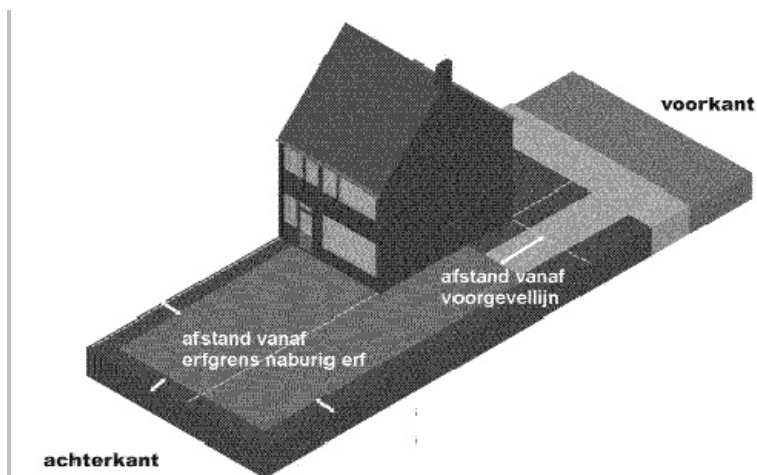
Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van een woning of woongebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen een woning of woongebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dak-overstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten 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.

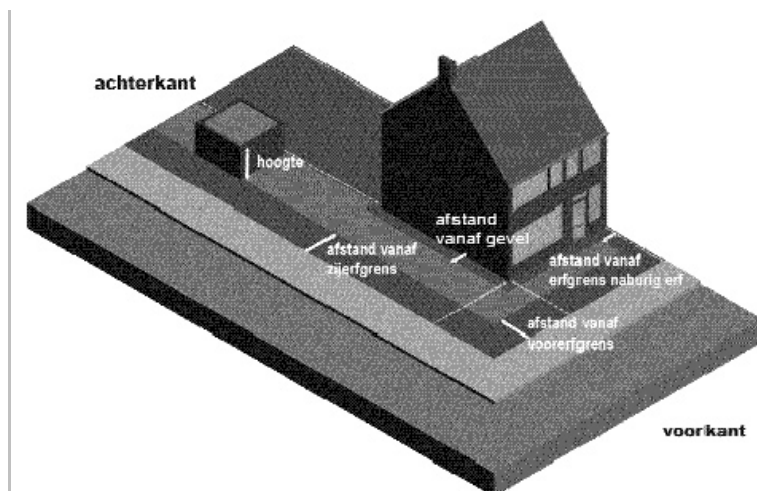
Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

### Standaardplan

Een bijgebouw of overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd plan.



73



### **Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria voor bijgebouw of overkapping aan voorkant*

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw)

#### *plaats en aantal*

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf (voor advies naar de welstandscommissie)
- afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

#### *maatvoering*

- hoogte maximaal 3.00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein

#### *vorm*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of daarvan afgeleide plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- plat afgedekt
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

#### *materiaal en kleur*

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout), in terughoudende kleuren
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

74

### **Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant**

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria voor bijgebouw of overkapping aan achterkant*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aanbouw of bijgebouw)

#### *plaats en aantal*

- afstand tot voorgevellijn minimaal 1.00 m
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk)

#### *maatvoering*

- hoogte maximaal 3.25 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein
- bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 3.00 m. en nokhoogte maximaal 5.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein

#### *vorm*

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige of daarvan afgeleide plattegrond
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal tweezijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

#### *materiaal en kleur*

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout), in terughoudende kleuren

#### **Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een woning, 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-gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

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.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

#### **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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

#### **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 kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor dakkapel aan  
voorkant*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

#### *plaats en aantal*

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding voorgevel
- aan de voorzijde de dakkapel minimaal 50 cm uit het hart van de bouwmuur. Bij een hoek- of eindwoning geldt een minimale afstand van 50 cm
- afstand tussen de goot en de onderkant van de dakkapel circa 1,0 m, afstand tussen bovenkant dakkapel en de nokvorst minimaal 50 cm
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

#### *maatvoering*

- maximale hoogte 1.75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeibord of daktrim

- hoogte boeibord maximaal 25 cm
- breedte in totaal (bij bijzonder welstandsniveau) maximaal 50% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woning scheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

### *vorm*

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- detaillering afgestemd op detaillering hoofdgebouw

### *materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken
- zijwangen dakkapel zijn terughoudend van kleur en afgewerkt in donkergroen of gebroken wit of in de kleur van de rest van de dakkapel

### **Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant**

Een dakkapel aan de achterkant 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 sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor dakkapel aan  
achterkant*

### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

### *plaats en aantal*

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel
- aan de achterzijde minimaal 50 cm uit het hart van de bouwmuur, bij een hoek- of eindwoning geldt een minimale afstand van 50 cm
- afstand tussen de goot en de onderkant van de dakkapel tussen 0,5 m en 1,0 m, afstand tussen bovenkant dakkapel en de nokvorst minimaal 50 cm
- afstand tot de voorgevel meer dan 1.0 m
- afstand tussen twee dakkapellen minimaal 80 cm
- niet meer dan twee dakkapellen per woning (regelmatig gerangschikt op horizontale lijn) op het betreffende dakvlak
- plaatsing op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak

### *maatvoering*

- hoogte maximaal 1.50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeibord of daktrim
- hoogte boeibord maximaal 25 cm
- breedte in totaal (bij bijzonder welstandsniveau) maximaal 70% van de breedte van het dakvlak gemeten tussen midden woningscheidende

bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)

*vorm*

- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeibord en ornamenten

*materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwangen dakkapel zijn terughoudend van kleur en afgewerkt in donkergroen of gebroken wit of in de kleur van de rest van de dakkapel

### **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 de weg of het openbaar groen 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 sneltoetscriteria 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 voorgelegd.

### **Standaardplan**

Een kozijn- of gevelwijziging 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### **Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen**

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria 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 sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor kozijn- of  
gevelwijzigingen*

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn- of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

#### *algemeen*

79

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie
- op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

#### *plaats en aantal*

- niet van toepassing

#### *maatvoering*

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie
- oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden

#### *vorm*

- 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 hoofdingeling 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
- traditionele Hollandse houten profileringen vormen het uitgangspunt bij kozijnen
- stalen kozijn- en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik



### Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

Een erf- of perceelafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf of perceel af te bakenen van een buurerf/-perceel of van de openbare weg. Een erf- of perceelafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erf- en perceelafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erf- en perceelafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erf- en perceelafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erf- en perceelafscheidingen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen.

Erf- en perceelafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeiide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

### Standaardplan

Een erf- of perceelafscheiding 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### Welstandscriteria voor erf- en perceelafscheidingen

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf- of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor erf- of  
perceelafscheidingen*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *maatvoering*

- hoogte maximaal 1.00 m. als erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevellijn
- hoogte maximaal 2.00 m. als erf- of perceelafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevellijn

#### *vorm*

- vormgeving afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen
- volledig te begroeiën open gaas- of hekwerk, als drager voor beplanting
- geleding houten erf- of perceelafscheiding afgestemd op erf- of perceelafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erf- of perceelafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

#### *materiaal en kleur*

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving

- kleur en materiaal aansluitend op erf- of perceelafdeling van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafdelingen
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij- of achtererfgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwand-profielen, rietmatten of vlechtschermen
- geen felle contrasterende kleuren

### Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

### Standaardplan

Een dakraam 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### Welstandscriteria voor dakramen

In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende. Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor dakraam*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van het dakraam)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd

#### *maatvoering*

- oppervlakte maximaal 2.00 m<sup>2</sup> per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

#### *vorm*

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnprofilering

#### *materiaal en kleur*

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

### **Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid**

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwvoorvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of -panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### **Standaardplan**

Een zonnepaneel of -collector 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### **Welstandscriteria voor zonnepanelen en -collectoren**

Een zonnepaneel of -collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of -collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor zonnepanelen  
en -collectoren*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m

#### *vorm*

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

#### *materiaal en kleur*

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

### **Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid**

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder antennemast worden niet begrepen calamiteits sirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.

### **Standaardplan**

Een antenne 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### **Welstandscriteria voor antennes**

Een antenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een antenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor antennes*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst
- niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één antenne aan, op of bij een woning/pand

#### *maatvoering*

- indien het een schotelantenne betreft:
  - hoogte maximaal 3.00 m gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
  - doorsnede schotel maximaal 2.00 m
- indien het andere antenne betreft dan een schotelantenne
  - hoogte bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m
  - hoogte bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak

- hoogte bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak

*vorm*

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaalt uit de bevestiging aan de gevel)

*materiaal en kleur*

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

### **Beschrijving en uitgangspunten welstandsbeleid**

Rolhekken 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 en rolluiken vergunningsvrij 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 en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

### **Standaardplan**

Een rolhek of rolluik 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### **Welstandscriteria voor rolhekken of rolluiken**

Een rolhek of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan moet het bouwplan voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

*Welstandscriteria  
voor rolhek, luik of  
rolluik*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
  - voor minimaal 50% 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 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
  - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

### Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid

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. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Een reclame-uiting is in sommige gevallen vergunningplichtig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningsprocedure.

### Standaardplan

Een reclame-uiting 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 door de welstandscommissie goedgekeurd plan.

### Welstandscriteria voor reclame-uitingen aan de gevel

Een reclame-uiting aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria  
voor reclame aan de  
gevel*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsing loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel
- geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren
- maximaal één reclame-uiting per gevel
- reclame opnemen in de gevelindeling en ruim onder de onderzijde van de kozijnen op de eerste verdieping houden
- minstens 0,50 m uit de hoeken van de hoofdmassa

#### *maatvoering*

- woningen met in woongebieden inpasbare beroepen mogen een beperkte, onverlichte naam- of beroepsaanduiding hebben van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>
- maximaal 60% van de breedte van de gevel
- reclame evenwijdig aan de gevel heeft een oppervlak van maximaal 1,0 m<sup>2</sup>
- reclame loodrecht op de gevel heeft een oppervlak van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>

#### *vorm*

- aan de voorgevel: reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- aan de voorgevel: indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld mag dit door een reclame-uiting niet worden verstoord
- reclame-uitingen waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten of lichtobjecten
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame



### **Welstandscriteria voor reclame-uitingen los van de gevel**

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria voor reclame los van de gevel*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren,
- maximaal één reclame-uiting per erf
- maximaal 3 vlaggenmasten geclusterd per erf

#### *maatvoering*

- reclameborden hebben een oppervlak van maximaal 1,00 m X 1,00 m
- reclames aan palen hebben een oppervlak van maximaal 0,50 m X 0,50 m

#### *vorm*

- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten, lichtobjecten of lichtreclame
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame

### **Welstandscriteria voor reclame-uitingen aan lichtmasten**

Een reclame-uiting los van de gevel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria voor lichtmasten*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- geen plaatsing aan lichtmasten bij objecten met een bijzondere waarde
- een reclame-uitingen mag het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap niet ernstig belemmeren
- maximaal één reclame-uiting per lichtmast

#### *maatvoering*

- reclames aan lichtmasten hebben een maatvoering van maximaal 0,70 m (breedte) X 1,0 m (hoogte)
- alle reclames aan lichtmasten moeten op dezelfde hoogte worden gehangen
- minimaal 4,20 m boven de weg
- minimaal 2,20 m boven een fietspad

#### *vorm*

- reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen
- geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame
- geen knipperende reclame of lichtcouranten

### **Beschrijving en uitgangspunten voor het welstandsbeleid**

Een glazen kas of warenhuis een agrarisch bedrijfsgebouw dat wordt gebruikt voor de teelt van gewassen. Een warenhuis is een moderne productiekas. De glazen kas of warenhuis vormt een ondergeschikt bijgebouw dat achter het hoofdgebouw is geplaatst.

De gemeente streeft naar een terughoudend uiterlijk van de glazen kassen en warenhuizen met een grote mate aan transparantie en een plaatsing die recht doet aan het verkavelingspatroon van het landschap.

Een eenvoudige glazen kas of warenhuis voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

### **Welstandscriteria voor glazen kassen en warenhuizen**

Een kas of warenhuis voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

*Welstandscriteria  
voor glazen kassen  
en warenhuizen*

#### *algemeen*

- mogelijke aanvullende criteria staan genoemd in het gebiedsgerichte en objectgerichte beleid. De plannen waarvoor deze criteria gelden worden voorgelegd aan de welstandscommissie

#### *plaats en aantal*

- rooilijn evenwijdig aan de weg of haaks op het slotenpatroon laten lopen
- plaatsing achter het hoofdgebouw

#### *maatvoering*

- de onderbouw bestaat uit één laag

#### *vorm*

- de glazen kas of warenhuis heeft een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm
- de glazen kas of warenhuis heeft een flauw hellend dak
- geen reclame-uitingen op of aan de kas plaatsen
- zorgvuldig detailleren

#### *materiaal en kleur*

- het kleurgebruik is terughoudend
- gevels en dak uitvoeren in transparant glas (geldt niet voor een schuurkas), eventueel met gesloten plint van maximaal 70 cm hoog

## 7. Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen specifieke welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke specifieke 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 indien gewenst een onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Zolang er geen specifieke welstandscriteria zijn opgesteld gelden de algemene welstandscriteria zoals deze zijn aangegeven in hoofdstuk 3 van deze welstandsnota met de volgende items:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

## 8. Excessenregeling

Volgens artikel 13a van de Woningwet 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 datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Om repressief te kunnen optreden in welstandsvrije gebieden wordt in deze welstandsnota een excessenregeling opgenomen. Dus welstandsvrij betekent niet helemaal vrij van regels. Dit repressief optreden geldt niet alleen voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvan voor het bouwen een omgevingsvergunning is verleend, maar ook voor alle bestaande gebouwen en bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd.

### Criteria bij excessen

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

- een bouwwerk of een gedeelte daarvan in extreme staat van verwaarlozing verkeert;
- een bouwwerk of een gedeelte daarvan door het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de gevel, waaronder reclame, de samenhang van het straatbeeld verstoort;
- een bouwwerk zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
- een bouwwerk of gebouw gedeeltelijk is afgebrand, ingestort, omgewaaid e.d.;
- bij aanpassing van een bouwwerk architectonische bijzonderheden worden vernietigd dan wel ontkend;
- er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt.

Indien er door de gemeente besloten wordt tot aanschrijving zal de welstandscommissie verzocht worden het bouwwerk in een gemotiveerd advies te beoordelen op uiterlijk en plaatsing.

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

## Bijlage 1: Begrippenlijst

**Aanbouwen** grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

**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.

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

**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

**Beschermd dorps- of stadsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

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

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

**Bestrating** verharding zoals straatstenen of tegels

**Bijgebouw** 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** gevel of muur 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

93

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen

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

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw

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

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

**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

**Deelplan** een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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

**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** onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis

**Erker** kleine 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

**Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

**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

**Hoogbouw** gebouwen van meer dan vier lagen

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

**Industriebebouwing** 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

**Lessenaarsdak** 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

**Lint** langgerekte weg met daarlangs bebouwing

**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** vertikaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

**Nieuwbouw** een geheel nieuw op te richten hoofdgebouw of herbouw van een hoofdgebouw waarbij de karakteristieke uitstraling van het hoofdgebouw grotendeels wijzigt

**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

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

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

**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

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

**Rabatdelen** planken met duidelijk duidelijke groeven

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

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

**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

**Strookramen** horizontaal raam met onderverdeling, veelal net zo breed als de gevel

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

**Uitbouw** aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

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

**Voor kant** 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

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

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

**Zijgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk



## **Bijlage 2: Overgangsbepaling**

Op een aanvraag om een omgevingsvergunning, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, is de welstandsnota Lisse 2004-1 van toepassing.

De welstandsnota Lisse 2004-1 komt te vervallen zodra deze nota in werking treedt.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Lisse, d.d. 31 mei 2012.

## **Bijlage 3: Welstandsappendix Havenkwartier**

Er is een tweede wijziging van de Welstandsnota 2004 opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van “Het Havenkwartier”. Deze wijziging is vastgesteld door de raad in de vergadering van 26 februari 2004.

Aangezien deze ontwikkeling nog niet heeft plaatsgevonden is het wenselijk deze Welstandsappendix onderdeel te laten uitmaken van deze nota.

De Welstandsappendix Havenkwartier treft u in de bijlage aan.