

# LISSE WELSTAND





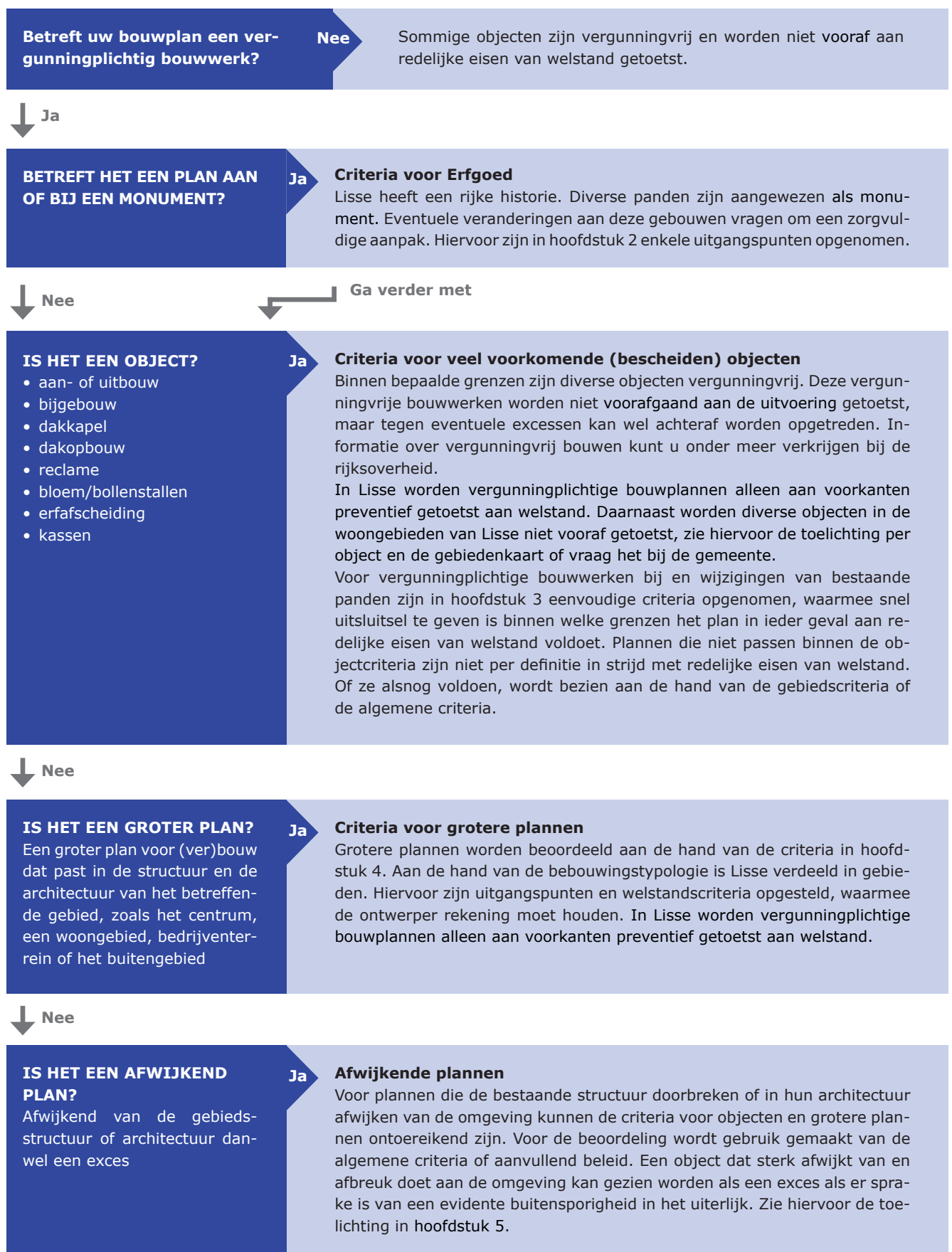
# INHOUD

<b>Stroomschema Gebruik van de nota</b>	6
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	
Uitgangspunten	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen</b>	
Redelijke eisen van welstand	9
Gebieden en objecten	9
Welstand en erfgoed	10
<b>Kaarten Niveaus</b>	12
<b>Hoofdstuk 3 Criteria objecten</b>	
Criteria objecten	13
• Aan- en uitbouwen (object 1)	14
• Bijgebouwen (object 2)	15
• Dakkapellen (object 3)	16
• Dakopbouwen (object 4)	17
• Reclames (object 5)	18
• Bloem/bollenstallen (object 6)	20
• Erfafscheidingen (object 7)	22
• Kassen (object 8)	23
<b>Kaarten Gebieden</b>	26
<b>Hoofdstuk 4 Criteria gebieden</b>	
Gebiedsindeling en niveaus	29
• Centrum (1)	30
• Lint Heereweg (2)	34
• Woongebied (3)	36
• Bedrijventerrein (4)	40
• Landgoed (5)	42
• Buitengebied (6)	44
• Sport en recreatie (7)	46
<b>Hoofdstuk 5 Welstand afwijkende plannen</b>	
Afwijkende plannen	49
Grotere projecten	51
<b>Bijlagen</b>	
• Begrippenlijst (1)	55
• Appendices (2)	60





# Stroomschema gebruik van de nota



De gemeente Lisse heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de wet. Met de herziening van 2015 wil de gemeente het beleid actualiseren en waar nodig vereenvoudigen.

### **Uitgangspunten**

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

### *Vereenvoudiging*

Lisse legt vanaf 2012 de nadruk op de bouwmogelijkheden voor burgers. De welstandstoets vooraf beperkt zich vanaf dan in de hele gemeente tot de voorkanten van bouwwerken. Het woongebied is vanaf dat moment welstandsvrij: diverse objecten, zoals aanbouwen en dakkapellen, in dit gebied worden in het geheel niet meer voorafgaand aan de bouw getoetst aan redelijke eisen van welstand.

De regelgeving is sinds die tijd veranderd. De herziening van 2015 heeft daarom als doel de nota aan te passen aan de gewijzigde wetgeving. Een ander doel is het verbeteren van de samenhang binnen de nog geldende regels door middel van een vereenvoudiging van het beleid. Gekozen is nu ook een groot deel van de woongebieden binnen het centrum welstandsvrij te maken. Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

### **Gebruik van de nota**

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een beoordelingskader. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdlijnen van het beleid met daarin een algemene toelichting op welstand. Hierop volgen enkele algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen in de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende objecten.

Hierna is de kaart met de welstandsniveaus opgenomen. Op deze kaart is te zien welk niveau voor uw locatie van toepassing is.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen.

In hoofdstuk 4 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. Het hoofdstuk begint met een kaart waarop de verschillende welstandsgebieden in de gemeente zijn aangegeven. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de commissie.

Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de procedure voor afwijkende plannen. De nota is in hoofdzaak geschreven voor het beheer van bestaande gebieden, plannen die de bestaande structuur of architectuur doorbreken zullen op een andere wijze beoordeeld worden. Dit kan vooraf op basis van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan danwel op basis van de algemene criteria, die de regels zijn van het architectonische vakmanschap en gelden als uitgangspunt voor iedere beoordeling. Achteraf kan een plan beoordeeld worden aan de hand van de excessenregeling, waarin criteria staan voor bouwwerken en andere vergunningplichtige activiteiten die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).



Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de nota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand en een toelichting op de omgang met erfgoed in de welstandstoets. Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur.

### **Redelijke eisen van welstand**

Volgens de wet moet een plan voldoen aan de voor het betreffende object of gebied vastgestelde redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een straat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning aan een lint. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is. Voor de gehele gemeente geldt dat bouwplannen aan achterkanten niet vooraf worden getoetst.

### **Gebieden en objecten**

De nota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd.

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals het centrum, het buitengebied, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De gebiedscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindienaar vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing. In de woongebieden worden diverse objecten niet voorafgaand aan de uitvoering getoetst aan welstand.

### **Welstand en erfgoed**

Lisse heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, waarbij het agrarisch erfgoed het meest kenmerkend is. De erfgoedwaarde van een object of gebied is van invloed op de aanvaardbaarheid van plannen en wordt daarom meegewogen bij de beoordeling.

#### *Waarde en beleid*

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor een landgoed een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggerepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria (zie hoofdstuk 5).

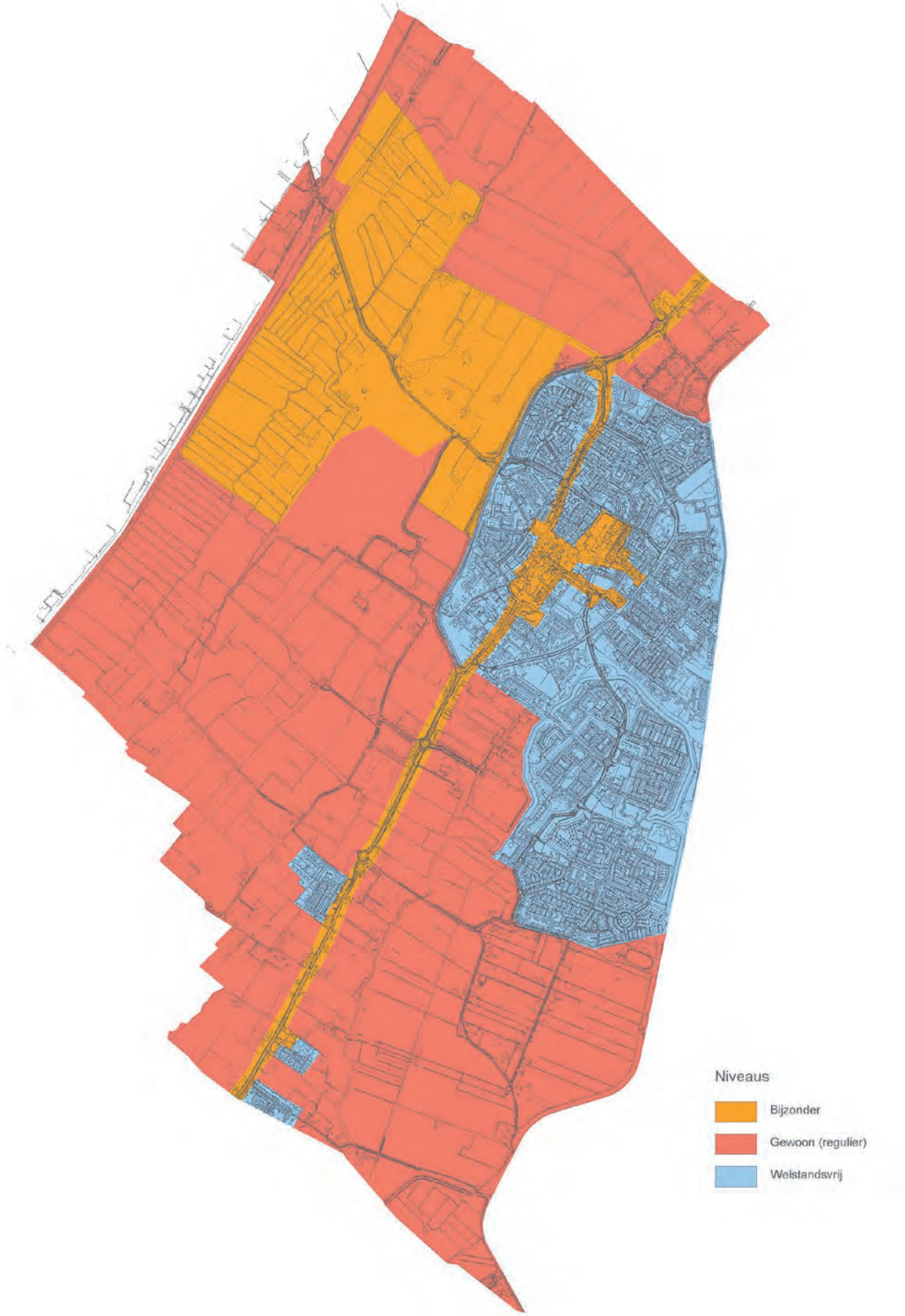
#### *Uitgangspunten*

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monument of ander erfgoed vrij laten



# Welstandsniveaus



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende objecten snel te beoordelen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindienner vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakopbouwen, reclame, bollenkramen en boogkassen.

### Vergunning

Als er een omgevingsvergunning nodig is, 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 de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan onder meer gebruik gemaakt van de gebiedscriteria.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Daarnaast worden diverse objecten in woongebieden ook aan voorkanten niet vooraf getoetst. Zie hiervoor de toelichting per object en de gebiedenkaart. Op basis van de excessenregeling kan achteraf opgetreden worden tegen eventuele uitwassen (zie hoofdstuk 5).

### Standaardplan

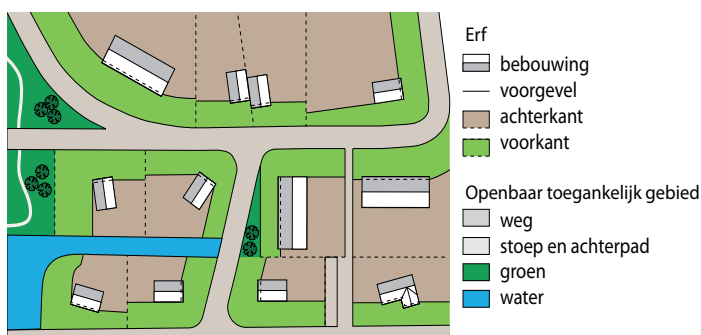
Een standaardplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische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

### Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevel die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.



## Aan- en uitbouwen

## Object 1

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

### Beoordeling

Een aan- of uitbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst. Daarnaast worden aan- en uitbouwen in woongebieden (zie gebiedenkaart op bladzijde 30) ook aan voorkanten niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand.

### Basiscriteria

Aan- en uitbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond of een op de situatie afgestemde plattegrond (bijvoorbeeld een schuine erfgrens)
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van eenvoudige kap of serredak
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of aan achterkanten uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens (serres beëindigen met horizontaal gemetselde gevels)

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden (zie niveaukaart) gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- hoogstens één aan- of uitbouw per gevel
- aan- of uitbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aan- of uitbouw vergroten in identieke vormgeving (los van entreeluilifel plaatsen)
- hoekaan- of uitbouwen alleen aan achterkanten
- voor de voorgevel plaatsen of op minstens 1,00 m achter de voorgevel
- afstand tot de zijerfgrens is minstens 2,00 m

#### *Vorm en maat*

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- voorgevels hebben ramen
- overkapping minimaal aan twee zijden open
- hoogte maximaal 0,30 m boven de eerste bouwlaag en de verdiepingsvloer en minstens 0,50 m onder de gootlijn
- aan de voorgevel:
  - breedte hoogstens 50% van de gevel
  - diepte hoogstens 1,00 m



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

### Beoordeling

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst. Daarnaast worden bijgebouwen in woongebieden (zie de gebiedenkaart op bladzijde 30) ook aan voorkanten niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand.

### Basiscriteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één laag met of zonder kap
- plattegrond is rechthoekig of op de situatie afgestemd (bijvoorbeeld een schuine erfgrens)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter met materialen als hout, baksteen en kassen van glas

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden (zie niveaukaart) gelden de volgende aanvullende criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- minstens 0,50 m afstand tot erfgrens of integreren in erfafscheiding
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

#### *Vorm en maat*

- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken tenzij het bestemmingsplan anders toelaat
- goothoogte maximaal 3,25 m, bouwhoogte met kap maximaal 5,00 m
- overkapping of carport is minimaal aan twee zijden open
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding



# Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen zijn sterk bepalend voor het straatbeeld. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak.

## Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst. Daarnaast worden dakkapellen in woongebieden (zie de gebiedenkaart op bladzijde 30) ook aan voorkanten niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand.

## Basiscriteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het gebouw
- minstens 0,50 m dakvlak boven en naast de dakkapel
- tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,75 m

## Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden (zie niveaukaart) gelden de volgende aanvullende criteria:

### Plaatsing en aantal

- aan voorkanten alleen op het hoofdgebouw
- in een mansardekap aansluiten op de knik of in de gootlijn plaatsen
- op individuele gebouwen centreren in dakvlak of lijnen aan geleiding voorgevel
- dakkapel bij een kap over twee lagen in de onderste laag plaatsen
- in beginsel hoogstens één dakkapel op het voordakvlak

### Vorm en maat

- aan voorkanten gelijkvormig aan aanwezige dakkapellen op hetzelfde dakvlak
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of aan achterkanten aankappen (bij voorkeur één of pannen onder de nok)
- zijwangen in terughoudende kleuren of in de kleur van de rest van de dakkapel
- kleuren kozijnen en dakvlak gelijk aan kozijnen en dakvlak hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- hoogte maximaal 1,75 m
- breedte aan voorkanten hoogstens 50% van dakvlak tenzij het bestemmingsplan anders toelaat

## Object 3



*Dakkapel is een ondergeschikt element, dus niet op een wolfseind plaatsen*



*Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak*



*Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik*



Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

### Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

### Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak met een hellingshoek van 30 graden of minder
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- op hellende daken aanwezige gemetselde schoorstenen respecteren
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

#### *Vorm en maat*

- de opbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
- op hellende daken:
  - uitgangspunt zijn enkelzijdige nokverhogingen aan achterkanten
  - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
  - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
  - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- op een plat dak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of een kap
  - de noklijn volgt kappen van belendende bebouwing (en is bij rijwoningen evenwijdig aan de gevel)
  - eventuele terrashekwerken minstens 0,20 m terugleggen van de gevel
  - dakopbouw in stijl, afwerking en kleur afstemmen op het hoofdgebouw



*Nokverhoging op zadeldaken met een hellingshoek van hoogstens 30 graden*



*Dakopbouw op plat dak in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel*



*Dakopbouw op plat dak met de nok evenwijdig aan de gevel*

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

### Beoordeling

Reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

### Basiscriteria

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *Plaatsing en aantal*

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- aan of bij woningen met beroep of bedrijf aan huis in totaal hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (eventueel aangelicht)
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens twee reclames per gevel of gebruiker en één reclame per lichtmast
- hoogstens één losse reclame en drie geclusterde vlaggenmasten per erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken



### *Vorm en maat*

- maatvoering en detaillering afstemmen op de oorspronkelijke gevel (aanwezige samenhang en gevelritmiek behouden)
- vlakke reclame aan de gevel:
  - plaatsen op minstens 0,50 m uit de hoeken van de hoofdmassa
  - breedte maximaal 60% van pand of luifel
  - oppervlakte maximaal 1,00 m<sup>2</sup>
- reclame loodrecht op de gevel is hoogstens 0,50 m<sup>2</sup>
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- reclame los van de gevel is maximaal 1,00 m bij 1,00 m
- op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven
- reclame aan lichtmasten is maximaal 1,00 m bij 0,70 m en hangen op gelijke hoogte
- reclame aan overige masten is maximaal 0,50 m bij 0,50 m
- reclamevlaggen en vanen zijn beperkt in aantal en formaat
- afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- reclame als zelfstandig element vormgeven en gevelreclame waar mogelijk integreren in de architectuur
- gevelreclame sluit aan op de architectuur van het pand en is daarbinnen als zelfstandig element vormgegeven
- reclame op zonwering of markies beperken in maat (alleen het logo of de naam van het bedrijf)
- onverlicht of aangelicht (geen bewegende delen, reflecterend materiaal, lichtkrant of veranderlijk licht)
- lichtreclame ingetogen uitvoeren (niet knipperend)

### **Aanvullende criteria**

Voor bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

- bij panden met de bestemming 'woondoeleinden' (volgens bestemmingsplan Centrum) is reclame ongewenst
- afmeting en vormgeving 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
- 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 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

## Bloem/bollenstallen

## Object 6

Bloem/bollenstallen zijn eenvoudige bouwwerken, die in het voorjaar langs de weg staan om bollen te verkopen. Hiervoor is onder meer aan de Westelijke Randweg (N208) tussen de Spekkelaan en Keukenhofdreef een locatie ingericht met ruimte voor een vijftal stallen. Voor de gemeente is de verkoop van bollen in het voorjaar onderdeel van het cultureel-historisch erfgoed. De stallen dragen bij aan de levendige sfeer, die kenmerkend is voor de periode dat de bollen in bloei staan. De vele toeristen komen om velden vol bloemen te bekijken, de Keukenhof te bezoeken en bij de stallen bloemen en bollen voor thuis te kopen. Bloem/bollenstallen passen in de streek.

De bloem/bollenstallen hebben in beginsel een eenvoudige uitvoering. De stallen zijn in de regel ondiepe bouwwerken met een open front, dat eruit ziet als een langgerekte etalage met op het boeibord een naamsvermelding. De achterwand is gesloten. Het dak is licht hellend uitgevoerd. Gezien het tijdelijk karakter is de uitvoering eenvoudig en doeltreffend met bijvoorbeeld een houten constructie, planken als gevelbetimmering en golfplaten op het dak. Bij een deel van de stallen is zeildoek gebruikt als gevelmateriaal, wat minder past bij het gewenste beeld.

Door de stallen op één lijn te plaatsen en ze in hoogte gelijk te houden, vormen ze ondanks variatie in uitvoering een geheel dat past in het landschap van de bollenvelden. Hoogteaccenten zijn afwezig. Wel is bij een enkele kraam op de rand van het dak een bekroning aangebracht in de vorm van een rij vlaggen. Achter de stallen staan enkele toiletunits, die weliswaar uit het zicht blijven vanaf de doorgaande weg maar er vanaf de bollenvelden enigszins rommelig uitzien.

Het beleid is gericht op inpassing in het landschap van eenvoudige hoofdvormen met een verzorgde uitvoering, waarmee deze objecten als een etalage voor de streek ogen. Doel is de bollenkramen informeel en verzorgd vorm te geven op een manier, die past bij het tijdelijke en landelijke karakter van de verkoop. Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan de plaatsing, hoofdvorm, materiaal en kleur.

### Beoordeling

Een bloem/bollenstal voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.



# Bloem/bollenstallen

## Object 6

### Criteria

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

#### *Plaatsing*

- binnen vergunde vlakken of op aangegeven markeringsknopen
- op één lijn met de voorzijde gericht op de doorgaande weg
- geen bijgebouwen of opslag buiten de stallen

#### *Volume*

- stallen vormgeven als langgerekte volumes met een rechthoekige plattegrond en één bouwlaag voorzien van een doorgaand licht hellend dak
- de daklijn is doorgaand en in hoogte afgestemd op de belendende stallen
- de voorzijde en, indien gewenst, de zijkanten zijn open
- de achterzijde is gesloten
- de open gevels zijn buiten de openingstijden op verzorgde wijze afgesloten
- bijbehorende objecten met inbegrip van opstelplekken voor vuilcontainers in beginsel integreren in de bollenkraam en indien dit niet mogelijk is in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen zonder het gevel-, straat- of landschapsbeeld te verstoren

#### *Vormgeving*

- de vormgeving en detaillering zijn eenvoudig maar verzorgd
- per kraam kiezen voor één doorgaande vormgeving met een degelijke uitvoering zonder in het oog springende constructie, ornamenten of incidentele onderbrekingen
- voorzijde kan worden voorzien van een doorgaand boeideel met een hoogte tot maximaal 0,60 meter geschikt voor naamsvermelding

#### *Materiaal en kleur*

- de materialen zijn eenvoudig maar degelijk zoals houten betimmering en golfplaat voor daken
- zeildoek alleen gebruiken om de gevelopeningen gedurende sluitingstijd af te dichten
- per kraam een beperkt aantal hoofdkleuren, die geen contrast vormen in het bollenlandschap

#### *Reclame*

- boeideel indien gewenst voorzien van een naamsvermelding van de verkoper, verder geen reclame
- indien gewenst gedurende de openingstijden vlaggen van beperkte afmeting aan de dakrand met een regelmatige afstand tussen de houders



## Erfafscheidingen

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

### Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst. Daarnaast worden erfafscheidingen in woongebieden (zie de gebiedenkaart op bladzijde 30) ook aan voorkanten niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand.

### Basiscriteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m, overige erfafscheidingen maximaal 2,00 m
- deugdelijk en duurzaam uitvoeren
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen

### Aanvullende criteria

Voor de bijzondere gebieden (zie niveaukaart) gelden de volgende aanvullende criteria:

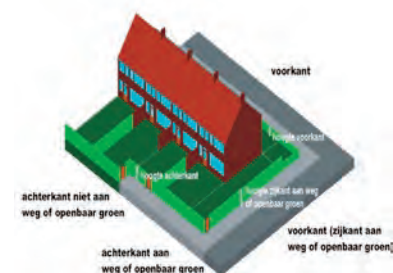
#### Vorm en maat

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- bij voorkeur uitvoeren in metselwerk in combinatie met houten delen, een laag open hekwerk, open gaas of heg
- terughoudend in kleur

## Object 7



Goed afgestemde erfafscheiding is in dit geval vergunningvrij



Erfafscheidingen bijvoorbeeld van hout, gecombineerd met metselwerk

Een kas is een agrarisch bedrijfsgebouw dat wordt gebruikt voor de teelt van gewassen. Een kas kan uitgevoerd worden als rechthoekige productiekas met een flauw hellende kap of als boogkas. De kas 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.

### Beoordeling

Een kas voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en andere criteria zoals omschreven in het hoofdstuk Welstand op hoofdlijnen.

### Criteria

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

#### *Plaatsing*

- de rooilijn is evenwijdig aan de weg of haaks op het slotenpatroon
- achter het hoofdgebouw plaatsen

#### *Vorm en maat*

- kassen uitvoeren met een eenvoudige hoofdvorm met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- de onderbouw bestaat uit één laag
- kas uitvoeren met een flauw hellend of gebogen dak
- geen reclame-uitingen op of aan kassen plaatsen
- zorgvuldig detailleren

#### *Materiaal en kleur*

- kleuren zijn terughoudend
- gevels en dak uitvoeren in transparant en kwalitatief goed materiaal, zoals transparant glas, eventueel met gesloten plint van maximaal 70 cm hoog

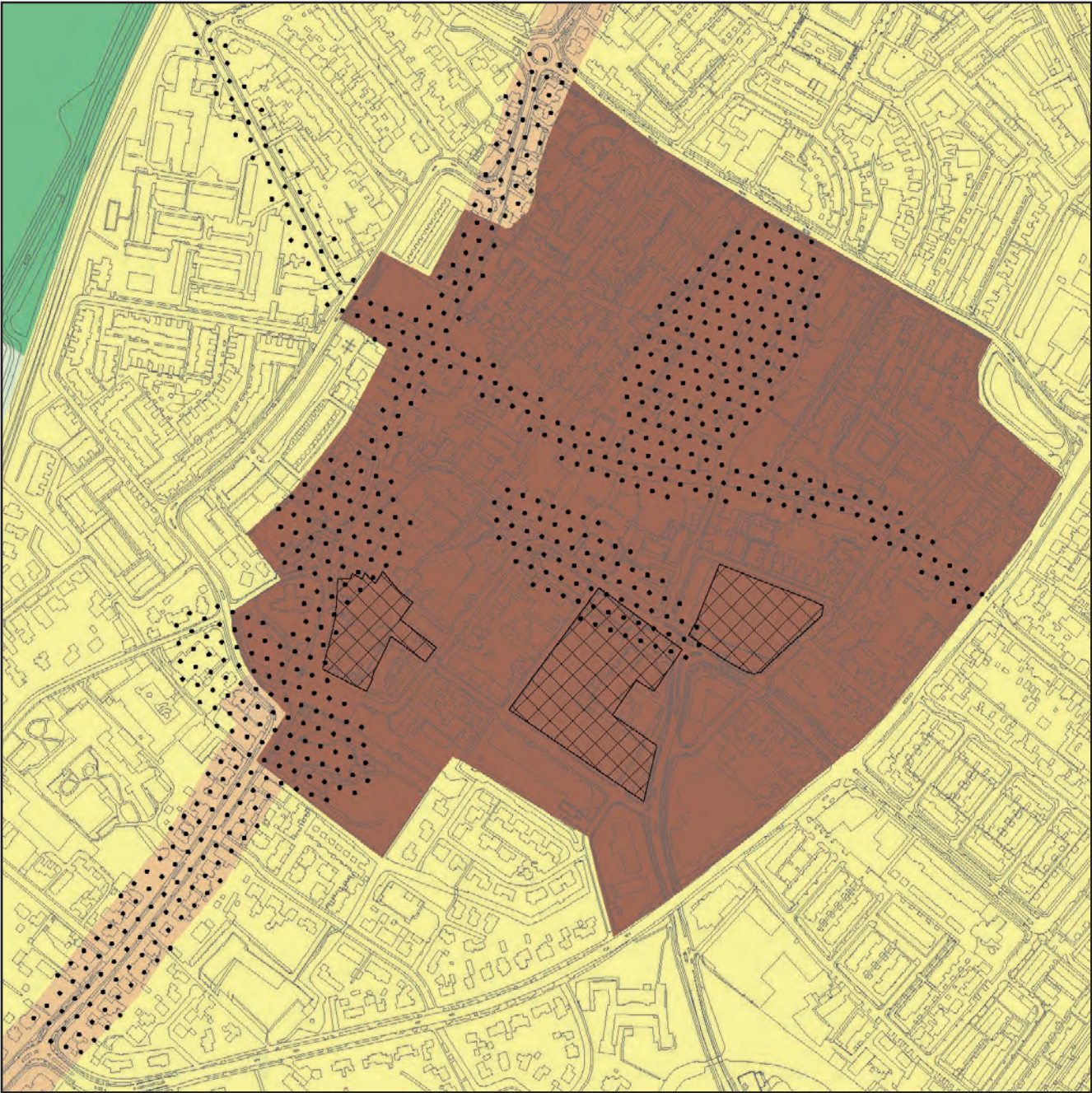




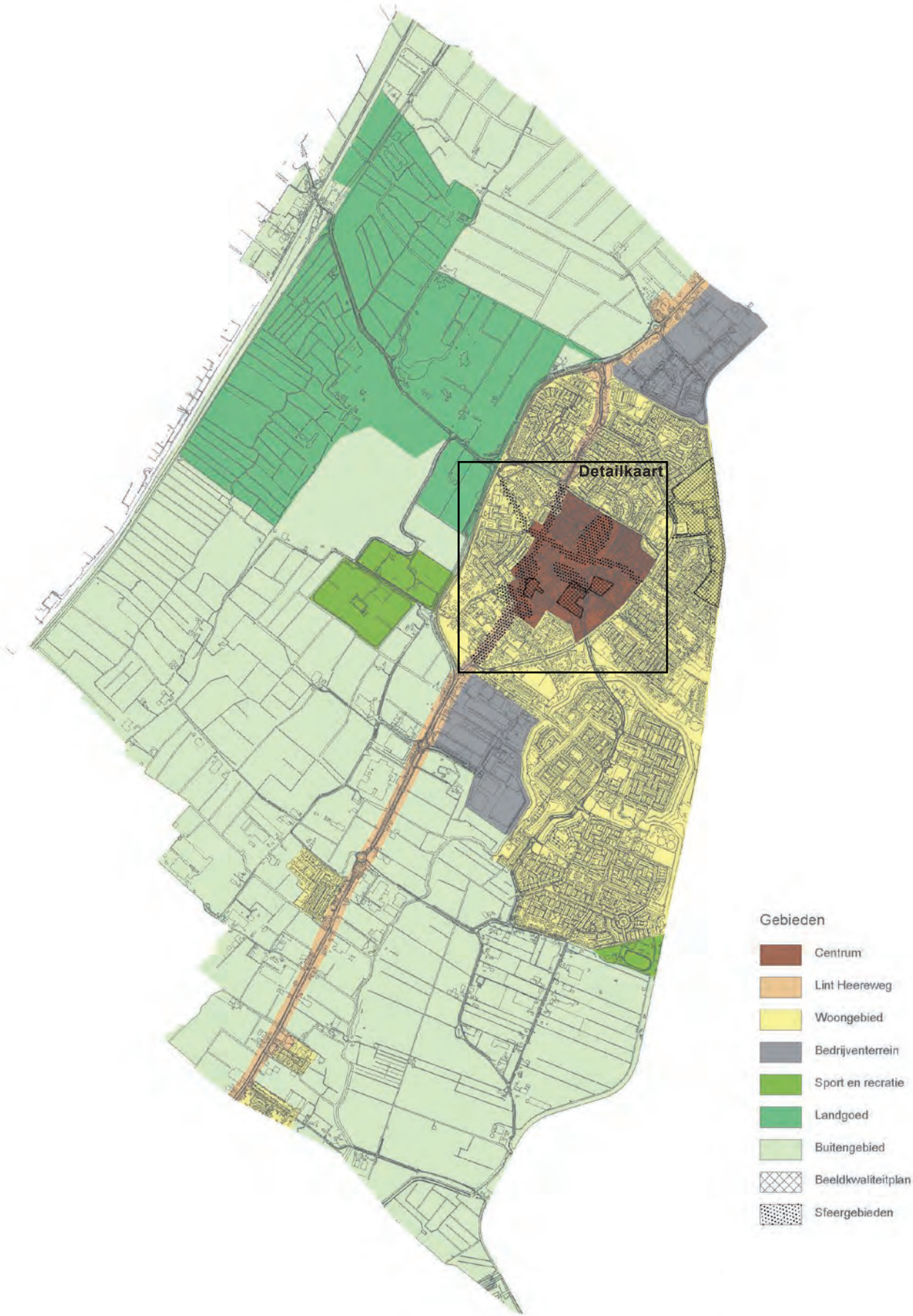




Detailkaart



# Welstandsgebieden





Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

### **Niveaus**

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen. De kaart met welstandsniveaus is te vinden op pagina 12.

De woongebieden zijn welstandsvrij. In deze welstandsvrije gebieden worden diverse objecten niet voorafgaand aan de uitvoering aan redelijke eisen van welstand getoetst. Om eventuele uitwassen in het uiterlijk van objecten tegen te gaan, kan de gemeente achteraf de excessenregeling inzetten. Grotere bouwplannen in deze gebieden worden wel vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand en doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte.

Het buitengebied, de bedrijventerreinen en sport- en recreatieterreinen zijn gewoon welstandsgebied. Hier ligt de lat iets hoger, gezien de beeldbepalende ligging en bijbehorende uitstraling op bezoekers en passanten.

Daarnaast zijn er enkele bijzondere welstandsgebieden: het centrum (met uitzondering van de woongebieden), de Heereweg en het landgoed. Hier is extra inspanning ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Deze extra inspanning wordt in de gebieden Centum en Lint Heereweg alleen gevraagd aan voorkanten. Achterkanten zijn hier welstandsvrij.

### **Gebieden**

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven.

Per gebied is een naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

### *Toetsing plannen aan achterkanten*

Voor alle gebieden geldt dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun veelal beperkte invloed op het straatbeeld niet voorafgaand aan de uitvoering getoetst worden.

### Beschrijving

Het centrum van Lisse heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het centrum is gegroeid rond de Heereweg en langs de Kanaalstraat. Het centrum is wat bebouwing betreft onder te verdelen in de dorpsachtige, traditionele bouw en grootschalige bebouwing zoals supermarkten en de locaties van de voormalige CNB locatie en veiling Hobaho.

### *Gemengde bebouwing rond Heereweg en Kanaalstraat*

De dorpsachtige bebouwing in de centrumlinten 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. Ook de eerste uitbreidingen aan het historisch lint worden gekenmerkt door een gegroeide en compacte structuur met gemengde, veelal kleinschalige bebouwing.

Het gebied is dichtbebouwd, waarbij de gebouwen een vrijwel gesloten straatwand vormen en op een enkele uitzondering na direct aan de openbare weg grenzen. Korte rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met grotere dorpsachtige woningen. Aan de hoofdroutes bepalen winkels het straatbeeld, wonen is vooral op de verdiepingen en in de zijstraten te vinden.

De opbouw van de woningen en winkels varieert van eenvoudig tot gedifferentieerd. De historische bebouwing heeft veelal twee lagen met kap en een fijne architectuur. Een deel van de bebouwing is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. Tussen de historische bebouwing zijn leeggekomen kavels deels gevuld geraakt met grootschaligere gebouwen.

Het oorspronkelijke gevelbeeld is 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. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond.

De architectonische uitwerking is zorgvuldig, van eenvoudig tot rijk. Rijke details zijn te vinden in gepleisterde 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. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering en etalageruimte.



## Centrum Lisse

## Gebied 1

### *Grootschalige centrumbebouwing*

Het centrum van Lisse heeft in de loop der tijd een schaalvergroting ondergaan. Behalve de grootschalige panden als het voormalige CNB-gebouw, de supermarkt 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 relatief grote gebouwen te vinden. Met De Factorij zal hier nog een aanvulling op komen.

Deze relatief grote gebouwen hebben grotendeels op de begane grond een winkel- of horecafunctie. Erboven wordt meestal gewoond. De gebouwen verschillen in opbouw en vorm. Gebouwen met een winkel- of horecafunctie hebben meestal twee lagen met een plat dak of een kap. 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. Opvallend zijn de vaak vele verspruingen 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, daarnaast zijn veel gevels 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.

### *Uitzonderingen*

Bijzondere elementen zijn onder andere de kerken aan de Heereweg. Deze objecten hebben een vrije ligging met een meerszijdige oriëntatie en wijken af in massa, opbouw en vorm. Ook de bedrijfsbebouwing langs de Ruishornlaan heeft een vrije ligging en wijkt af in schaal, massa en uitwerking.

Andere uitzonderingen zijn de clusters seriematig gebouwde woningen met het karakter van een tuindorp zoals aan de Prinsessestraat. Hier is de individuele woning ondergeschikt aan de eenheid binnen de rij of het cluster. Gevels hebben in de regel een horizontale geleding. De detaillering is in de regel verzorgd. Materialen en kleuren zijn traditioneel, terughoudend en afgestemd of rij of cluster.



### Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de compacte, gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Waar historische panden vervangen zijn, is de samenhang niet altijd meer even goed voelbaar.

### Uitgangspunten

Het centrum van Lisse is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn de woongebieden, die welstandsvrij zijn. (Zie de niveaukaart voor een exacte onderverdeling.) Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde bebouwing aan afwisselende straten. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Gebouwen dragen bij aan het centrumkarakter van het gebied waarin individualiteit en afwisseling het beeld bepalen. De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op het gebiedskarakter. Voor de historische delen van het gebied is behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter uitgangspunt, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. In het overige deel van het centrum is meer ruimte voor moderne invullingen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

Bouwplannen in gebieden waar een beeldkwaliteitplan geldt (zie gebiedenkaart), worden getoetst aan de uitgangspunten van dit plan. In het centrum gelden er beeldkwaliteitplannen voor 't Nieuwe Havenkwartier en de CNB-locatie. Daarnaast is de nota Sfeergebieden vastgesteld, die het karakter beschrijft van de verschillende sferen die in het centrum voorkomen en aanvullende criteria bevat. (Zie voor de begrenzing de gebiedenkaart.)





### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend (horizontale elementen als luifels per pand aanbrenge)
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- gevels hebben openingen en zijn in beginsel zowel horizontaal als verticaal geleed
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- wijzigingen en toevoegingen als dakkapellen en lijsten vormgeven als zelfstandige, ondergeschikte elementen en in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- reclame is ondergeschikt en opgenomen in de gevel

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn per pand in samenhang en in beginsel duurzaam en terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen danwel in een lichte tint pleisteren
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele, lichte kleuren
- kleuren zijn bescheiden en per pand in samenhang
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



### Beschrijving

De Heereweg is een bebouwingslint met aan weerszijden overwegend kleinschalige en afwisselende bebouwing in wisselende dichtheden.

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 behalve vrijstaande woningen, zoals villa's, ook tweekappers, korte rijen en pandsgewijs opgebouwde straatwanden voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijwoningen en tweekappers is de rooilijn in samenhang. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijwoningen herhaling voorkomt. Er is sprake van enige functiemenging. Bijgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw.

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- en aanbouwen zijn bij de villa's opgenomen in het ontwerp.

De architectonische uitwerking en detaillering is in het algemeen zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot zeer rijk. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw, waarbij representatieve gevels in de regel op de weg gericht zijn. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. De geleiding is veelal verticaal met staande ramen. De Heereweg heeft een aardige diversiteit aan architectuurstijlen en een verzorgde tot zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen de detaillering vaak sober is. Hier en daar komen accenten voor als uitkragende dakgoten en schoorstenen, op andere plekken voeren accenten in metselwerk en stuc de boventoon. (Gedeeltelijke) symmetrie en zorgvuldig vormgegeven erfafscheidingen komen bij de villa's veel voor.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen en bij uitzondering met riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. Eigentijdse materialen als betonsteen en plaatmateriaal komen met name bij nieuwere panden en bedrijfsgebouwen voor. Bij de rijwoningen is het samenhangend kleurgebruik hier en daar doorbroken door individuele wijzigingen.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals het gemeentehuis en de kerk. Deze objecten staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Vaak hebben deze gebouwen meerdere voorkanten. Daarnaast vormt een enkel nieuw pand met name in hoofdvorm en materiaalgebruik een uitzondering. Andere bijzondere, streekeigen elementen zijn de stenen bollenschuren. Deze schuren kenmerken zich door rijen openslaande deuren en ramen, zowel op de begane grond als op de verdieping. De detaillering varieert van eenvoudig tot zeer verzorgd. Gezien de cultuurhistorische waarde van de stenen bollenschuren is het wenselijk dat bij wijzigingen de oorspronkelijke functie in het straatbeeld afleesbaar blijft.



### Waarde

De waarde van de Heereweg is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument.

### Uitgangspunten

Lint Heereweg heeft een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Het gebied heeft een dorps karakter, waarin variatie zonder verrommeling uitgangspunt is. Het straatbeeld is opgebouwd uit kleinschalige bebouwing in verspringende rooilijn, grotere (bedrijfs)bebouwing staat in de regel op achterterreinen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- gebouwen zijn in het algemeen kleinschalig, individueel en afwisselend
- voorgevels richten op de weg
- herhaling en samenhang zijn de leidraad bij dubbele panden en rijen
- de hoofdmassa heeft een duidelijke architectonische geleiding
- ramen horizontaal lijnen
- er is ontwerpaandacht voor alle details en bij villa's ook voor (deel)symmetrie
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als daklijsten, gootklossen, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- droogdeuren in bollenschuren handhaven in het gevelbeeld
- uitbreidingen waaronder op-, aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element en in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn terughoudend, traditioneel en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of een vergelijkbaar materiaal danwel in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met matte pannen of natuurlijk riet
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- aanbouwen in kleur en materiaal afstemmen op hoofdvolume



## Woongebied

### Gebied 3

#### Beschrijving

In deze woongebieden worden korte rijen woningen afgewisseld met individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. Het woongebied bevat verschillende typen buurten en wijken.

#### Tuinwijk

De tuinwijken van Lisse, zoals aan en in de omgeving van de Veldhorststraat en een deel van de Kanaalstraat, zijn bijzonder vanwege de samenhangende kleinschalige bebouwing met een zorgvuldige uitwerking. Rijwoningen worden afgewisseld met tweekappers en een enkele vrijstaande woning. Herhaling van de woning is de basiseenheid, bijzonderheden in de openbare ruimte zijn vertaald in massa-accnten als hoogteverschillen, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen. De woningen hebben één of twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap. De gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De detaillering is eenvoudig maar zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau. Materialen en kleuren zijn in de regel traditioneel. Gevels zijn van gele of rode baksteen, daken gedekt met keramische pannen.

#### Rechte wijken

De woningbouw in rechte wijken, zoals Poelpolder, het noordelijke deel van Meerzicht en in buurtschap De Engel, en heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De ruime voortuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog. Flats van zes lagen met plat dak en galerijontsluiting komen voor.

Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien. Samenhangend kleurgebruik is standaard.



## Woongebied

## Gebied 3

### *Meanderwijken*

In de planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig, zoals Meerburgh en De Blinkerd, zijn de woningen gegroepeerd in clusters of rijen, waarbinnen hetzelfde woningtype wordt herhaald langs woonerven en een deels meanderend stratenpatroon.

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 met verspringende rooi- en noklijnen. De opbouw van de woningen wisselt. Verlengde daken, diverse op- en aanbouwen komen veel voor. De detaillering is ook in deze wijken eenvoudig en seriematig.

### *Thematische wijken*

In- en uitbreidingen als De Waterkanten, Lisse Rond, Sierkwartier en Driehuizenpark zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De buurten hebben een heldere structuur en gevarieerde woningen, die in architectuur en materiaal bewust zijn vormgegeven. De bebouwing heeft een thematische samenhang.

Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. De opbouw van de veelal seriematig gebouwde woningen is gevarieerd en gedifferentieerd. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met zadeldak of lesenaarkap en soms een terugliggende derde laag. Appartementengebouwen staan in beginsel vrij op de kavel en hebben vaak torenachtige volumes. De architectuur is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld met accenten als uitstekende dakranden en structuur in het materiaal.

### *Uitzonderingen*

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en bedrijven. Hier en daar is er een winkel of een winkelcentrum, zoals in Poelpolder.

Andere uitzonderingen zijn de al dan niet geclusterde vrijstaande woningen met een individuele uitstraling, zoals aan de Esdoornlaan, Zwanendreef en 1e Poellaan. De uitwerking van deze woningen varieert van sober tot rijk of statig, zoals de oudere villabebouwing aan de Achterweg.

Deze gebouwen, complexen en woningen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.



## Woongebied

### Waarde

De waarde van de woongebieden is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en veelal ook in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en de recentste inbreidingen zorgvuldig. Seriematig gebouwde woningen bepalen in de meeste woongebieden het beeld, hoewel er ook enkele buurten zijn waar vooral vrijstaande woningen en tweekappers met een individuele uitstraling staan.

### Uitgangspunten

De woongebieden hebben een soepel welstandsniveau. In de woongebieden worden alleen nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen, zoals het vervangen van een complete woning, voorafgaand aan de uitvoering getoetst aan redelijke eisen van welstand. Verbouwplannen en de meeste objecten uit hoofdstuk 3 worden niet vooraf getoetst.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn. Binnen deze patronen kunnen vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie krijgen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

Daarnaast worden bouwplannen in gebieden waar een beeldkwaliteitplan geldt (zie gebiedenkaart), getoetst aan de uitgangspunten van dit plan. In het woongebied is er een beeldkwaliteitplan voor De Waterkanten.

## Gebied 3



### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar verzorgd en afgestemd op de samenhang in rij of cluster
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms voorzien van puin, houten beschot of panelen
- geverfde of gepleisterde gevels zijn licht van kleur
- hellende daken in beginsel dekken met matte pannen



### Beschrijving

De bedrijventerreinen van Lisse liggen verspreid over de gemeente en zijn gebieden met bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren en grootschalige detailhandel. Binnen dit gebied zijn traditionele en moderne bedrijventerreinen te onderscheiden.

#### *Traditioneel bedrijventerrein*

Lisse heeft diverse traditionele bedrijventerreinen met een eenvoudige hoofdstructuur, zoals bedrijventerrein Meer en Duin en enkele grote bedrijven aan de Grevelingstraat.

De individuele bebouwing staat dicht op elkaar in verspringende rooilijnen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Groenelementen komen weinig voor. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De functionele bebouwing is eenvoudig van opzet en in uitwerking. Loodsen en hallen bestaan veelal uit één of twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Kantoren en entreepartijen vormen accenten in overwegend gesloten gevels. De detaillering is veelal sober en functioneel, materialen traditioneel. Gevels zijn van plaatmateriaal, bak- of betonsteen. Kleuren zijn rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten overheersen.

#### *Modern bedrijventerrein*

Enkele terreinen en bedrijven aan de Heereweg, zoals bedrijventerrein Dever en de kantoren naast tuincentrum Overvecht, hebben een samenhangend beeld met representatieve bedrijfsbebouwing.

De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein. 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 eenvoudig en bestaat uit één tot twee lagen met veelal een plat dak. De panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen, showrooms en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accent of zelfstandig volume. De bebouwing heeft een grote variatie in maat en schaal. Gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en eenvoudige detaillering. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen veel voor, net als glaspuien en gladde baksteen. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang.





### Waarde

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit van de overwegend eenvoudige bebouwing en de heldere opzet van de terreinen. Op moderne terreinen ligt de waarde vooral in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

### Uitgangspunten

De bedrijventerreinen hebben een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omliggende gebieden. De bedrijfsgebouwen zijn in beginsel eenvoudig van opbouw en hebben bij voorkeur een ongedeelde hoofdmassa. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig, gevarieerd en in mate van zorgvuldigheid afgestemd op het straatbeeld
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend binnen de bandbreedte van het bestaande straatbeeld
- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve en openbare functies naar de straat richten
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren afstemmen op omgeving waarbij accenten in huiskleuren uitgevoerd kunnen worden
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang



### Beschrijving

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. 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 geleding 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. Ook vernieuwingen zijn in de regel van hoogwaardige kwaliteit en met een zorgvuldige detaillering uitgevoerd.

Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Gevels zijn opgebouwd uit baksteen en soms gepleisterd 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.

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.

### Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de statige, klassieke gebouwen met verfijnde detaillering en de parkachtige tuinen en productiegronden. De bebouwing van de bloemententoonstelling vormt als complex een duidelijke eenheid en levert daarmee een bijdrage aan het uitdragen van de bollencultuur.



### **Uitgangspunten**

Het landgoed is een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de oorspronkelijke structurelementen en de cultuurhistorische bebouwing.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

### **Criteria**

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- gebouwen zijn in het algemeen vrijstaand en individueel
- gevels hebben een heldere geleding en vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- op- en aanbouwen van traditionele panden als erkers en dakkapellen vormgeven als zelfstandig element of opnemen in de hoofdmassa

#### *Materiaal en kleur*

- 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 gepleisterd of geschilderd in een lichte kleur
- hellende daken bij voorkeur dekken met matte pannen
- houtwerk schilderen: 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
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving



## Buitengebied

## Gebied 6

### Beschrijving

Het buitengebied van Lisse heeft gevarieerde bebouwing geclusterd in linten, zoals de Rooversbroekdijk, Middenweg en Achterweg.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat uit woningen, bedrijfsgebouwen en een enkele boerderij. Ook zijn er enkele korte rijtjes arbeiderswoningen, zoals aan de Akkervoorderlaan. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op weg of dijk. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Doorzichten naar het achterliggende landschap zijn kenmerkend voor het buitengebied. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgebouwe is vaak verhard. Incidenteel zijn er kleine gebouwen als gemalen en elektriciteitshuisjes in het landelijk gebied te vinden die los van de linten staan. Deze gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie.

De woningen zijn in de regel individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw van één of twee lagen met kap. Op-, en aanbouwen komen veel voor en zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name oudere woningen en boerderijen hebben een verticale geleding met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn regelmatig voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. Ook bij traditionele boerderijen komen veel rijke details voor. Woningen hebben gevels van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en met pannen gedekte daken.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Bijzonder element is 't Huys Dever aan de Heereweg. Andere bijzondere, streekeigen elementen zijn de verspreid voorkomende stenen bollenschuren. Deze schuren staan veelal langs sloten of wegen en kenmerken zich door rijen openslaande deuren en ramen, zowel op de begane grond als op de verdieping. De detaillering varieert van eenvoudig tot zeer verzorgd. Sierelementen als speklagen, roosvensters, sluitstenen, geprofileerde goten en gootklossen komen voor. Gezien de cultuurhistorische waarde van de stenen bollenschuren is het wenselijk dat bij wijzigingen de oorspronkelijke functie in het straatbeeld afleesbaar blijft.

### Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen openheid en geslotenheid, samen met oorspronkelijke structurelementen als dijken, polderwegen en watergangen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waaronder bollenschuren, voor. Een deel hiervan is monument.



### Uitgangspunten

Het buitengebied van Lisse heeft een gewoon welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de identiteitsdragende linten. Bebouwing is in de regel individueel en afwisselend en speelt een ondergeschikte rol in het landschap. Doorzichten naar het achterland dragen hieraan bij, net als de eenvoudige vormen van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- herhaling en samenhang zijn de leidraad bij dubbele panden en rijen
- voorgevels richten op de weg
- een traditionele uitwerking is uitgangspunt voor gebouwen dicht bij de weg, verder van de weg af voldoet een meer eenvoudige uitwerking
- zijgevels van woningen hebben vensters
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- kleine, utilitaire gebouwen in het veld hebben een alzijdige oriëntatie
- droogdeuren in bollenschuren handhaven in het gevelbeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel, terughoudend en passen in het landschappelijke beeld
- gevels van woningen zijn van baksteen
- hellende daken dekken met matte pannen of natuurlijk riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- daken van bedrijfsgebouwen in beginsel uitvoeren in grijze profielplaten dan wel dekken met pannen
- houtwerk schilderen of beitsen
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa



### Beschrijving

De sport- en recreatiegebieden liggen voornamelijk aan de randen van de kern, zoals sportpark Ter Specke.

De gebieden hebben een overwegend groen karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. Deze bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Het hoofdgebouw op sportvelden is gericht op 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 plaatmateriaal. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

### Waarde

De waarde is vooral gelegen in de heldere, eenvoudige opzet en het groene karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is in het algemeen terughoudend.

### Uitgangspunten

De sport en recreatiegebieden hebben een gewoon welstandsniveau. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm. De hoofdmassa is vrijstaand en individueel, aan- en bijgebouwen zijn hieraan ondergeschikt. Met name buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing. Bouwplannen aan achterkanten worden niet preventief getoetst.

### Criteria

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

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is eenvoudig
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
- voorgevels richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- entreepartijen vormgeven als accent of zelfstandig volume
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa

#### *Materiaal en kleur*

- 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
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang









De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de algemene criteria of van de criteria voor excessen.

### **Algemene criteria**

De algemene criteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. Dit kan zowel positief als negatief zijn.

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

### **Excessen**

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet voorafgaand aan de uitvoering worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. Net als andere plannen mogen zij niet excessief in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.

De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken in gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

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

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*  
Als een bouwwerk niet meer herkenbaar is in zijn omgeving, kan dit als exces bestempeld worden. Te denken valt aan een voor de voorgevel geplaatste schuur of reclamebord danwel aan het dichttimmeren van gevelopeningen.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*  
Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*  
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.

- *Armoedig materiaalgebruik*

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

- *Felle of contrasterende kleuren*

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

- *Te opdringerige reclames*

Een veelvleed of hinderlijk in het oog springende reclame kan een excès zijn. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. Of er daadwerkelijk sprake is van een excès is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele welstandsgebieden zijn deze criteria wat grover gesteld en in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een excès is, wordt hiermee rekening gehouden.

### **Grotere projecten**

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functie- of bestemmingswijziging ten opzichte van de gebiedenkaart uit hoofdstuk 4 (zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied) waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de criteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit betekent dat de raad nieuwe beeldkwaliteitplannen kan vaststellen als onderdeel van de welstandsnota.

Er zijn verschillende gebieden en locaties, waarvoor de gemeente gebruik maakt van bovengenoemde stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitplannen om sturing te geven aan veranderingen. Momenteel geldt er een beeldkwaliteitplan voor de Waterkanten, 't Nieuwe Havenkwartier en CNB (Floralis). Daarnaast is er voor het centrum in 2013 de nota Sfeergebieden vastgesteld, een handreiking waarin de verschillende sferen die het centrum rijk is, worden beschreven.







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

**Achterkant** het erf achter de lijn op 1 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf

**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

**Beschot** afwerking van een wand 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

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

**Boerderij** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stomp, kop-halsromp 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** zie landelijk gebied

**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** toevoeging 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

**Dragers 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 gebouw

**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)

**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** buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel buitengebied genoemd

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

**Monument** object dat vanwege de historische waarde is beschermd krachtens de Monumentenwet (rijksmonument) of op grond van de Erfgoedverordening (gemeentelijk monument)

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

**Object** ondergeschikte toevoeging aan of bij een gebouw zoals een aanbouw of dakkapel; diverse objecten zijn onder door het Rijk gestelde voorwaarden vergunningvrij te plaatsen

**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

**Piramidedak** 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

**Speklaag** doorlopende horizontale metselwerklaag in een contrasterende kleur

**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

**Vergunningvrij** diverse kleine bouwplannen kunnen binnen bepaalde randvoorwaarden zonder vergunning gerealiseerd worden

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

**Voorkant** het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn

**Waterbord** plank die op een windveer ligt en de naad met de dakbedekking afdekt

**Welstandsvrij** in welstandsvrije gebieden worden diverse objecten niet voorafgaand aan de uitvoering aan redelijke eisen van welstand getoetst (grotere bouwplannen, zoals het vervangen van een woning, worden wel van tevoren getoetst)

**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

Onderstaande beleidsstukken zijn aanvullend van toepassing tijdens de (her)ontwikkeling van de betreffende gebieden. Daarnaast geeft de nota Sfeergebieden aan welke sferen in het centrum voorkomen.

- Beeldkwaliteitsplan CNB (Floralis)
- Beeldkwaliteitsplan De Waterkanten
- Nota Sfeergebieden
- Beeldkwaliteitsplan 't Nieuwe Havenkwartier