

# Welstandsnota Rosendaal

## Deel C: Beoordelingskaders voor specifieke bouwwerken

projectnr. 1907-170726  
revisie 05  
september 2007

### Opdrachtgever

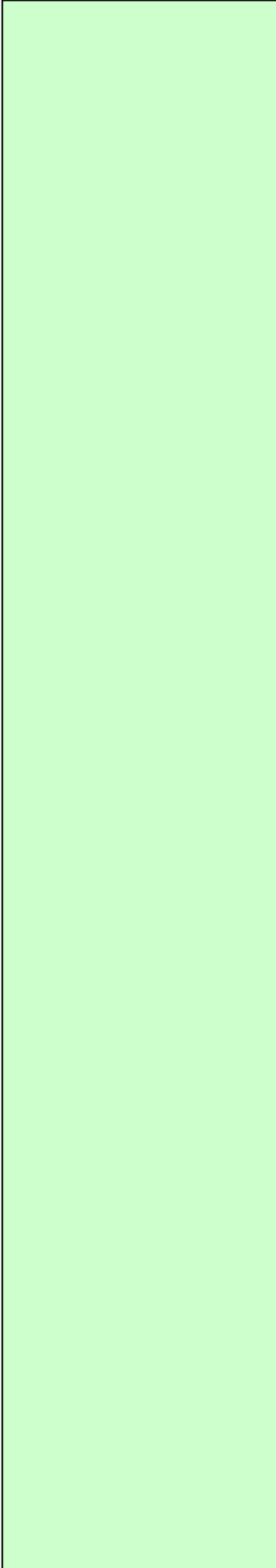
Gemeente Rosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA ROSENDAAL

Datum vrijgave	beschrijving revisie 05	goedkeuring	vrijgave
<u>september 2008</u>	<u>Welstandsnota, deel C</u>	<u>drs. J.A.A. van de Heijning</u>	<u>drs. R.A.M. van Dongen</u>

## Inhoud

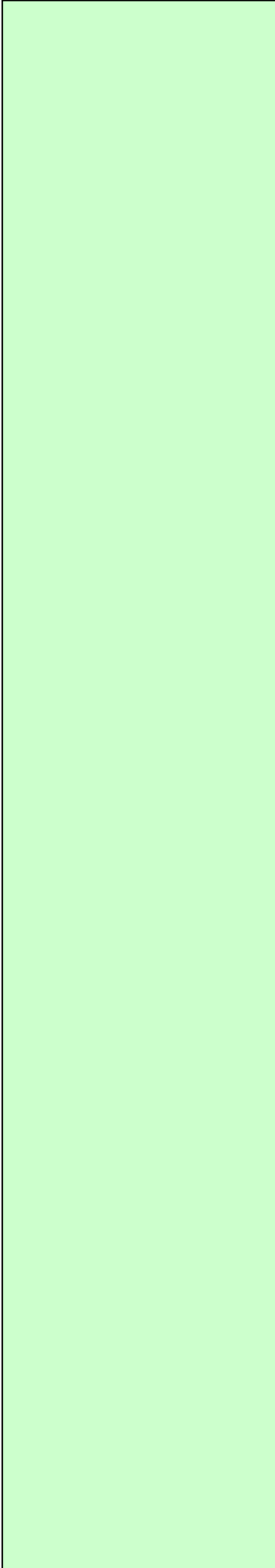
Blz.

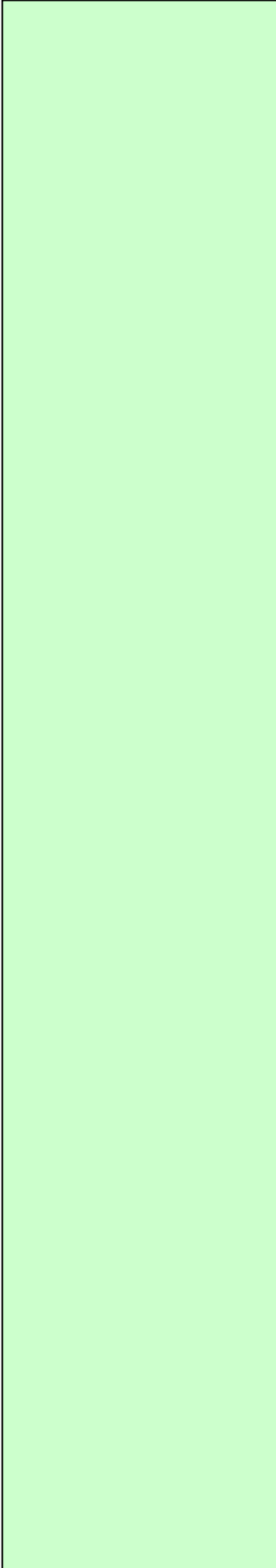
<b>6</b>	<b>Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken</b>	<b>244</b>
6.1	Toelichting	244
6.2	Beoordelingscriteria	244
6.2.1	<i>Monumenten (incl. voorgedragen monumenten)</i>	245
6.2.2	<i>Reclame-uitingen</i>	248
6.2.3	<i>Dakopbouwen</i>	259
<b>7</b>	<b>Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken</b>	<b>264</b>
7.1	Toelichting	264
7.2	Beoordelingscriteria	266
7.2.1	<i>Aan- en uitbouwen (bij woningen of woongebouwen)</i>	267
7.2.2	<i>Bijgebouwen en overkappingen (bij woningen en woongebouwen)</i>	270
7.2.3	<i>Kozijn- en gevelwijzigingen (bij woningen, woongebouwen of bijbehorend bijgebouw)</i>	273
7.2.4	<i>Dakkapellen (op alle gebouwen)</i>	276
7.2.5	<i>Erf- en perceelsafscheidings</i>	282
7.2.6	<i>Rolhekken en -luiken (bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen)</i>	285

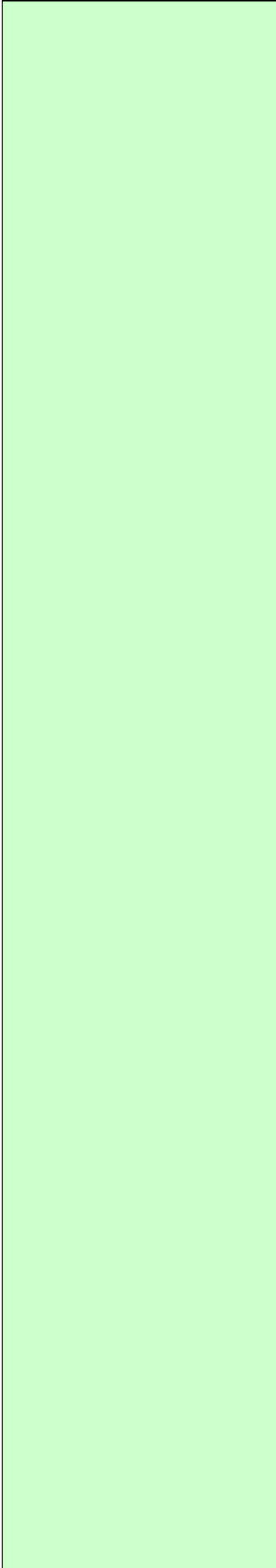


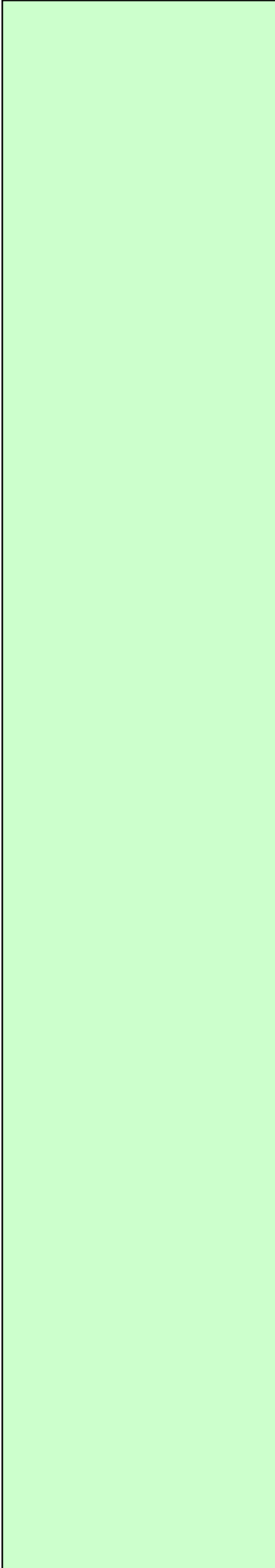
**Bijlagen:**

1. Begrippenlijst
2. Monumenten
3. Bestemmingsplannen
4. Beeldkwaliteitplannen

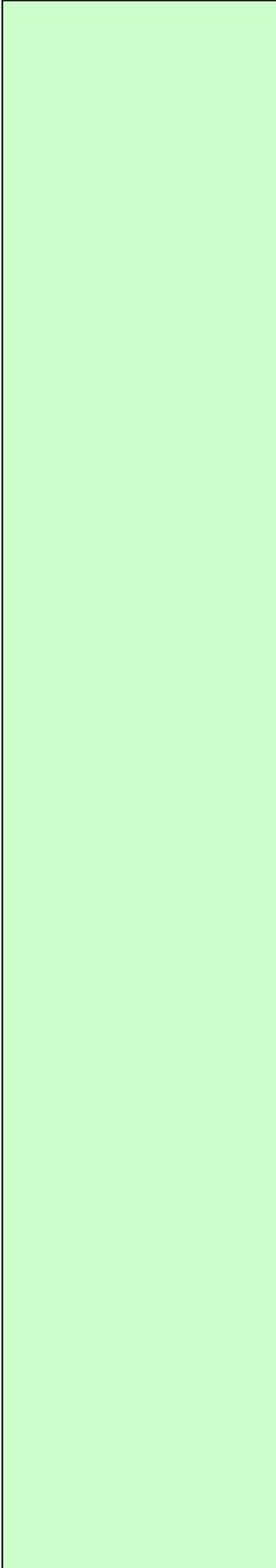


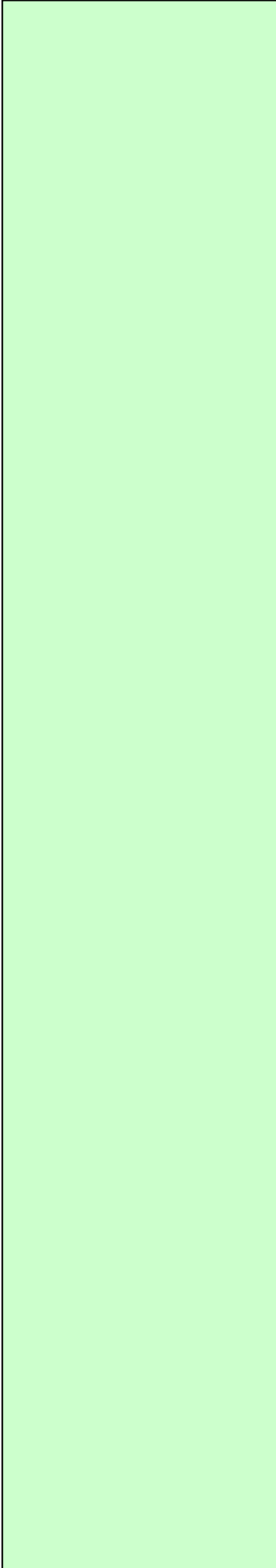


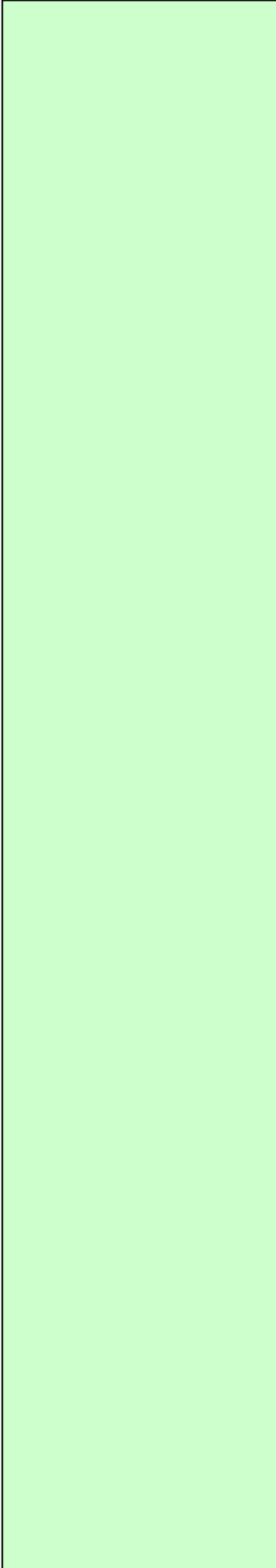


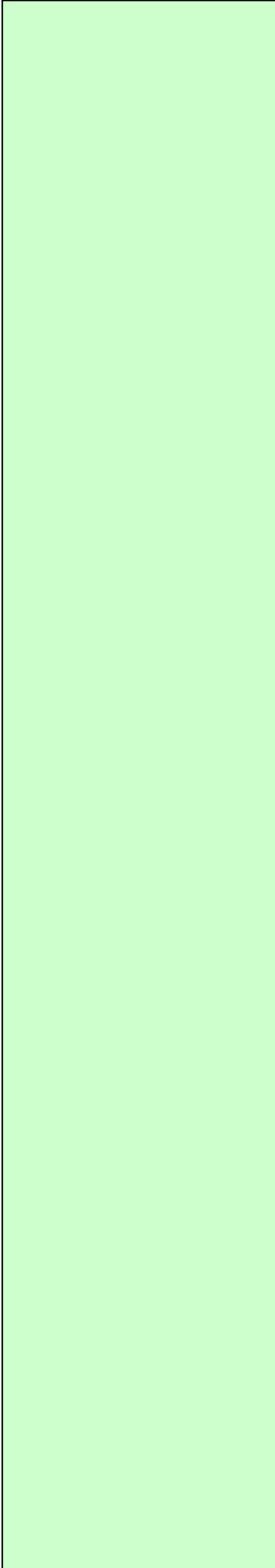


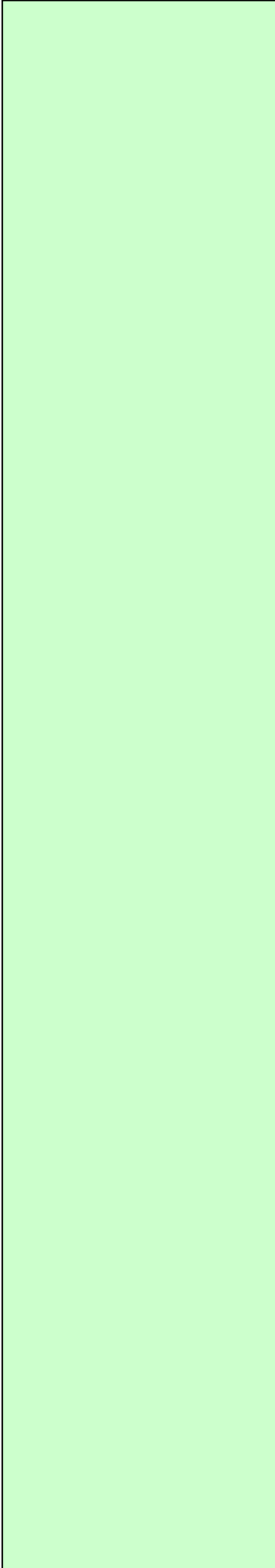


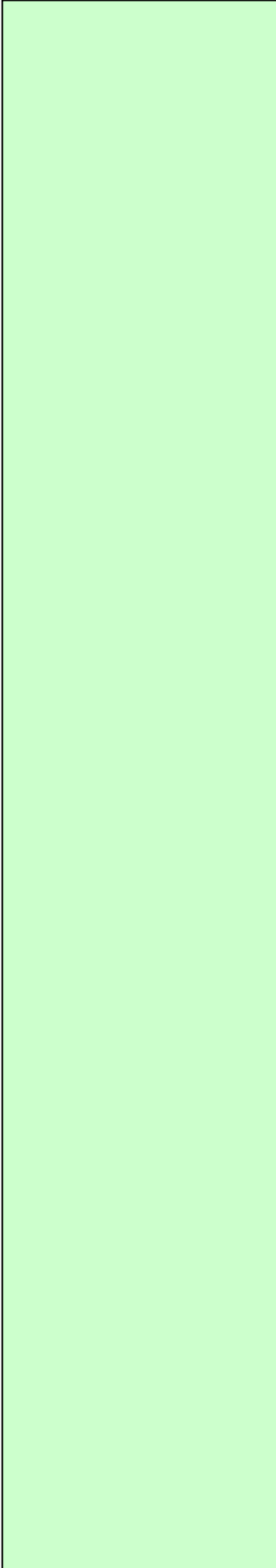












## 6 Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken

### 6.1 Toelichting

In dit hoofdstuk worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor bouwwerken die zo specifiek zijn dat ze, ongeacht het gebied waarin ze worden geplaatst, een eigen serie welstandscriteria vergen. De opzet van deze objectgerichte beoordelingskaders is vergelijkbaar met de gebiedsgerichte beoordelingskaders. Ook hierbij gaat het steeds om 'relatieve' welstandscriteria. De bouwplannen worden altijd aan de welstandscommissie voorgelegd, die bij de beoordeling de criteria interpreteert in het licht van het concrete bouwplan (dit in tegenstelling tot de sneltoetscriteria voor de kleine bouwplannen in het volgende hoofdstuk, die vrijwel 'absoluut' zijn).

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

- de beschermde objecten, dat wil zeggen de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten;
- de bijzondere objecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is;
- de reguliere objecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd
- en de welstandsvrije objecten.

### 6.2 Beoordelingscriteria

Een uitwerking van een object bestaat uit een objectbeschrijving, waardebeoordeling, ontwikkelingen en beleid, het welstandsniveau en de welstandscriteria. Er zijn criteria vastgesteld met betrekking tot de plaatsing, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik van het object.

Voor de onderstaande gebouwtypen en bouwwerken zijn uitwerkingen opgenomen.

1. Monumenten (6.2.1)
2. Reclame-uitingen (6.2.2)
3. Dakopbouwen (6.2.3)

## 6.2.1

### **Monumenten (incl. voorgedragen monumenten)**

#### **Objectbeschrijving**

Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Een monument is dus veel meer dan een groot oud gebouw. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming. Monumenten worden volgens een aanwijzingsprocedure formeel vastgesteld door het Rijk, de provincie en/ of de gemeente. Het gaat alleen om de onroerende zaken.

Naast de vele monumenten (zie Bijlage 2; Welstandsnota Deel D) zijn voor Roosendaal ook zogenaamde panden voorgedragen als gemeentelijke monumenten, die (nog) geen formele monumentenstatus hebben. Ook voor deze panden geldt dat ze een belangrijke cultuurhistorische en/ of architectonische waarde vervullen.

De gebouwen en terreinen zijn divers van karakter en hebben ieder bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/ of stedenbouwkundige zin.

#### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Op basis van een in 2003 verrichte Quick Scan zullen in 2004 voorstellen worden geformuleerd om te komen tot een aanvulling van de gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij zullen verschillende gradaties van te beschermen objecten worden overwogen. Die verschillende beschermingsgradaties zullen worden gefundeerd in de nieuwe monumentennota en de daaruit voortvloeiende monumentenverordening.

Naast rijksmonumenten zijn er gemeentelijke monumenten, alsmede beeldbepalende en beeldondersteunende panden. Het gaat hierbij om de bescherming van objecten afzonderlijk, in verschillende gradaties. Het is mogelijk op basis van het huidige juridische instrumentarium panden één van zojuist genoemde beschermingsmogelijkheden te geven.

Ook zal worden bezien in hoeverre het mogelijk is beschermde gevelwanden te benoemen. Het gaat daarbij om een groep van gevels van objecten die een samenhangend geheel vormt en die van belang is wegens haar schoonheid, het karakter van het geheel, de onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang en/ of wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Een verdergaande gradatie van bescherming is het aanwijzen van beschermde stads- en dorpsgezichten. Voor deze vormen van bescherming zal de monumentenverordening moet worden aangepast.

#### **Welstandsniveau**

De gebouwen en terreinen hebben met name een cultuurhistorische en/ of architectuurhistorische waarde en dienen dan welstandshalve ook als zodanig behandeld te worden. Voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten geldt bij de beoordeling van verbouwingen in beginsel de stelregel dat bescherming en instandhouding van de oorspronkelijke architectuur voorop staan. Voor de karakteristieke panden, waarvoor een bijzonder welstandsniveau van toepassing is, geldt hetzelfde.



De algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn altijd van toepassing, maar worden aangevuld met de hierna volgende specifieke criteria die zijn gericht op het behouden en versterken van het karakter van het gebouw in hoofdlijnen. De criteria hebben zowel betrekking op vastgestelde en voorgedragen monumenten als op de door de gemeente vastgestelde karakteristieke panden.

In de nieuwe Woningwet is bepaald dat het vergunningvrij bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, niet van toepassing is. Dat wil zeggen dat ook voor een vergunningvrij bouwwerk, naast een monumentenvergunning, ook een bouwvergunning nodig is. In de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn hiervoor criteria opgenomen.

### **Welstandscriteria**

Onderstaande criteria komen voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken van het object en het gewenste beeld. De criteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied, gehanteerd te worden. Het gaat hier om de welstandscriteria voor een advies van de bouwvergunningaanvraag conform artikel 12 van de Woningwet. Voor een advies voor het verlenen van een Monumentenvergunning kunnen ook andere criteria en/ of richtlijnen gehanteerd worden.

#### ***Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)***

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de verkaveling, positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar en dienen ook als architectonische eenheid behouden te blijven.

#### ***Massa en vorm (bestemmingsplan is maatgevend)***

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Bij verbouwingen dienen de contouren en het silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw zichtbaar te blijven.

#### ***Gevelkarakteristiek***

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- De gevelindeling en geleding behouden.

### ***Detaillering, kleur en materiaal***

- Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detaillering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing;
- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving behouden, gevarieerd en zorgvuldig;
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen;
- Bij renovatie, aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is;
- Behouden van materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met de bestaande context. Géén kunststoftoepassingen;
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.

### ***Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken***

- Geen dakkapellen op het voordakvlak. In plaats van dakkapellen is het plaatsen van dakramen een betere optie voor daglichttoetreding, tenzij de dakkapel in authentieke staat wordt vormgegeven.
- Geen aan- en uitbouwen aan de voorgevel.
- Geen dakopbouwen.
- Geen reclame-uitingen aan de gevel of op het dak van woning of woongebouwen.
- Zonnepanelen of –collectoren op het voordakvlak of zijdakvlak indien deze zichtbaar is vanaf de weg of openbaar groen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen dienen een sterke samenhang met de bestaande architectuur van het hoofdgebouw te tonen. Grootte, vormgeving, materialisering en detaillering van erfafscheidingen worden hier kritischer beoordeeld.

## 6.2.2

### **Reclame-uitingen**

#### **Objectbeschrijving**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte.

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving en kan zelfs agressief overkomen.

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) heeft de gemeente een vergunningplicht voor reclame-uitingen geregeld. Onderdeel daarvan is een welstandsadvies. Een aanvraag voor een reclame-uiting wordt aan de welstandscommissie voor advies voorgelegd.

#### **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende veranderingen aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. In het centrum is reclame een te verwachten verschijnsel, terwijl dit in een woonwijk niet het geval is. Een woongebied is minder geschikt voor plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstandscriteria is daarom onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden.

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden.

#### **Welstandsniveau**

Het welstandsniveau is afhankelijk van het gebied waar de reclame-uiting betrekking op heeft. In hoofdstuk 5 zijn de welstandsniveaus voor de verschillende gebieden in de gemeente Roosendaal beschreven.

## Welstandscriteria

Er zijn separate welstandscriteria opgesteld voor verschillende gebieden in de gemeente Roosendaal op basis van hun functie. Met betrekking tot reclame-uitingen worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

Nummer	Gebieden	Deelgebieden	Billboards toegestaan	Lichtmast-reclame toegestaan	Driehoeks-reclame toegestaan
I	Centrumgebied Roosendaal en Dorpskernen	1, 2	x	x	x
II	Woongebieden	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 23, 24, 26	x	x	x
III	Bedrijventerreinen	11, 12, 13	x	x	x
IV	Buitengebied	16, 17, 18, 25		x	x
V	Sportterreinen	14, 15		x	x
VI	Snelwegen en stadsentrees	19, 20, 21, 22	x	x	x

Lichtmastreclame en vaste twee/driehoeksborden zijn toegestaan op de locaties opgenomen op de kaart "Locaties lichtmastreclame en twee/driehoeksborden". Billboards/vitrines zijn toegestaan op de locaties opgenomen op de kaart "Locaties billboards/vitrines" en lijst "Locaties billboards/vitrines". Kaarten en lijst zijn opgenomen in bijlage 3 Welstandsnota Deel D.

Voor Billboards/vitrines gelden speciale criteria en zijn enkel op vastgelegde locaties toelaatbaar. De speciale criteria zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst, die gesloten is met het bedrijf dat binnen de gemeente Roosendaal de reclame mag plaatsen.

### I. Welstandscriteria voor reclame in het centrumgebied van Roosendaal en de dorpskernen

In het centrumgebied is een groot aantal commerciële functies verzameld. Reclame-uitingen aan de gevel zijn in dit gebied dan ook niet weg te denken. Om de beeldkwaliteit van het centrum te waarborgen worden eisen gesteld aan de plaatsing, maatvoering en vormgeving van reclame-uitingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen reclame-uitingen loodrecht op en evenwijdig aan de gevel. Andere reclame-uitingen zijn in principe niet toegestaan. Er worden maximaal twee reclame-uitingen per pand toegestaan. Tevens geldt dat er uitsluitend reclame mag worden gemaakt voor diensten of producten die in het betreffende pand verkrijgbaar zijn. Reclame-uitingen buiten de gevel, zoals bijvoorbeeld op het dakvlak, zijn niet toegestaan.

#### Reclame-uitingen loodrecht op de gevel

##### *Plaatsing*

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- Niet lager aangebracht dan 2,20 meter boven het trottoir, en niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping;
- Geen reclame aangebracht op de pandscheidende of gevelbeëindigende penanten;
- Reclame-uitingen mogen het zicht op de openbare ruimte niet in ernstige mate belemmeren;
- Maximaal één reclame-uiting per 6,00 meter gevelbreedte.

### **Maatvoering**

- Diepte gemeten vanaf de gevel maximaal 0,80 meter;
- Breedte maximaal 0,10 meter;
- Oppervlakte van het grootste vlak maximaal 1,00 m<sup>2</sup>.

### **Vormgeving**

- Vormgeven als vlag, vaandel, banier of uithangbord;
- Materialisatie en kleurstelling moeten in harmonie zijn met de gevelkarakteristiek van de betreffende gevel, huisstijlen van bedrijven zijn daarbij ondergeschikt;
- Niet uitgevoerd in felle en/ of contrastrijke kleuren;
- Geen knipperende, mechanisch bewegende en/ of daglichtreflecterende reclame-uitingen.
- Geen neonverlichting, tenzij sterk ondergeschikt aan de gevel.
- Toepassing van een constante lichtbron (aanlichting of lichtreclame) is uitsluitend toegestaan indien er geen overlast is voor weggebruikers en omwonenden.

### **Reclame-uitingen evenwijdig aan de gevel**

#### **Plaatsing**

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie;
- Geen reclame aangebracht op de pandscheidende of gevelbeëindigende penanten;
- Indien in de bestaande architectonische gevelindeling reeds specifieke reclamevelden aanwezig zijn, is uitsluitend plaatsing in deze velden toegestaan;
- Indien horizontaal geleed: gecentreerd of gelijkmatig gerangschikt op een horizontale lijn aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping;
- Indien verticaal geleed: centraal aangebracht op de penanten tussen de gevelopeningen, boven de onderdorpel aan de gevelopeningen;
- Aangebracht in het etalagevlak.

#### **Maatvoering**

- Cumulatieve oppervlakte maximaal 2,00 m<sup>2</sup>;
- Indien horizontaal geleed: breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte en hoogte maximaal 0,50 meter;
- Indien verticaal geleed: breedte maximaal 0,50 meter en hoogte maximaal 2/3 van de beschikbare hoogte tussen onderdorpel van de gevelopeningen en de verdiepingsvloer/ goot;
- Indien aangebracht in het etalagevlak: maximaal 0,20 x 1.00 meter.

#### **Vormgeving**

- Materialisatie en kleurstelling moeten in harmonie zijn met de gevelkarakteristiek van de betreffende gevel, huisstijlen van bedrijven zijn daarbij ondergeschikt;
- Niet uitgevoerd in felle en/ of contrastrijke kleuren;
- Geen knipperende, mechanisch bewegende en/ of daglichtreflecterende reclame-uitingen;
- Geen neonverlichting, tenzij sterk ondergeschikt aan de gevel;
- Toepassing van een constante lichtbron (aanlichting of lichtreclame) is uitsluitend toegestaan indien er geen overlast is voor derden (bijvoorbeeld weggebruikers of omwonenden).

## **Billboards/ Vitrines**

### ***Algemeen***

- Behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte en het garanderen van de verkeersveiligheid;
- Met maximum aantal billboards/vitrines is het totaal dat is aangegeven op de kaart en lijst behorende bij de privaatrechtelijke overeenkomst;
- In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

### ***Plaatsing***

- Het totaal aantal te plaatsen billboards/vitrines langs de snelwegen, stadsentrees en interne hoofdinfrastructuur mag niet meer bedragen dan het aantal dat is aangegeven in het Programma van Eisen behorende de privaatrechtelijke overeenkomst;
- Plaatsing van billboards/vitrines in de zeer waardevolle gebieden moeten vermeden worden;
- De billboards worden alleen geplaatst bij de stadsentrees en langs de interne hoofdinfrastructuurwegen;
- De billboards/vitrines worden alleen in wegvakken geplaatst op voldoende afstand van kruisingen;
- Er worden geen billboards/vitrines geplaatst bij winkelcentra;
- Nimmer dient het zicht op het verkeer en de verkeersbewegingen te worden belemmerd;
- Groenvoorzieningen mogen niet worden aangetast.

### ***Massa en vorm***

- De afmeting van de billboard/vitrine moet in overeenstemming zijn met de maat en schaal van de omgeving.

### ***Detailering, kleur en materiaal***

- De kleur dient te zijn afgestemd op de kleur van lantaarnpalen en straatmeubilair.

## **II. Welstandscriteria voor reclame in woongebieden**

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en de reclame-uitingen. Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

### ***Plaatsing***

- Maximaal één reclame-uiting;
- Bevestiging tegen gevel ter plaatse van de bedrijfstoegang;
- Bij aanwezigheid van een voortuin is plaatsing van een bord in de voortuin toegestaan.

### ***Maatvoering***

- Maximale oppervlakte 0.20 m<sup>2</sup>.

### ***Vormgeving***

- Alleen reclame voor naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden en/of een vignet, geen merkreclame;
- Geen lichtreclame of aanlichting van reclame;
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

### **Billboards/ Vitrines**

#### ***Algemeen***

- Behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte en het garanderen van de verkeersveiligheid;
- Met maximum aantal billboards/vitrines is het totaal dat is aangegeven op de kaart en lijst behorende bij de privaatrechtelijke overeenkomst;
- In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

#### ***Plaatsing***

- Het totaal aantal te plaatsen billboards/vitrines langs de snelwegen, stadsentrees en interne hoofdinfrastructuur mag niet meer bedragen dan het aantal dat is aangegeven in het Programma van Eisen behorende de privaatrechtelijke overeenkomst;
- Plaatsing van billboards/vitrines in de zeer waardevolle gebieden moeten vermeden worden;
- De billboards worden alleen geplaatst bij de stadsentrees en langs de interne hoofdinfrastructuurwegen;
- De billboards/vitrines worden alleen in wegvakken geplaatst op voldoende afstand van kruisingen;
- Er worden geen billboards/vitrines geplaatst bij winkelcentra;
- Nimmer dient het zicht op het verkeer en de verkeersbewegingen te worden belemmerd;
- Groenvoorzieningen mogen niet worden aangetast.

#### ***Massa en vorm***

- De afmeting van de billboard/vitrine moet in overeenstemming zijn met de maat en schaal van de omgeving.

#### ***Detaillering, kleur en materiaal***

- De kleur dient te zijn afgestemd op de kleur van lantaarnpalen en straatmeubilair.

### **III. Welstandscriteria voor reclame op bedrijventerreinen**

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, zoals bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa en gevelopzet. Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij glasvliessesels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden.

Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 2,00 meter.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein en/ of routeborden zijn denkbaar, eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel. Per terrein zal één uniform kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding kunnen worden toegelaten.

#### **Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen op bedrijventerreinen**

##### ***Plaatsing***

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren;
- Maximaal één reclame-uiting per erf;
- Reclamezuilen achter de perceelsgrens.

##### ***Maatvoering***

- Reclamezuilen niet hoger dan 6,00 meter en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het betreffende erf gesitueerde hoofdgebouw.

##### ***Vormgeving***

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaileringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw;
- Reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke;
- Geen knipperende, mechanisch bewegende en/ of daglichtreflecterende reclame-uitingen;
- Aangelichte reclame in plaats van lichtbakken of neonlicht.

#### **Reclame-uitingen op of aan een gebouw op bedrijventerreinen**

##### ***Plaatsing***

- In beginsel geen reclame-uitingen op een plat dak, tenzij bij plaatsing op de dakrand wordt uitgegaan van losse letters;
- Maximaal vier reclame-uitingen per bedrijf of bedrijfverzamelgebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan één gevel zijn toelaatbaar.



### **Maatvoering**

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en de hoogte in verhouding met hoogte van het gebouw tot maximaal 0,75 meter;
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 meter.

### **Vormgeving**

- Reclametoepassingen integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke;
- In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel;
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden;
- Geen knipperende, mechanisch bewegende en/ of daglichtreflecterende reclame-uitingen;
- Aangelichte reclame in plaats van lichtbakken of neonlicht.

### **Billboards/ Vitrines**

#### **Algemeen**

- Behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte en het garanderen van de verkeersveiligheid;
- Met maximum aantal billboards/vitrines is het totaal dat is aangegeven op de kaart en lijst behorende bij de privaatrechtelijke overeenkomst;
- In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

#### **Plaatsing**

- Het totaal aantal te plaatsen billboards/vitrines langs de snelwegen, stadsentrees en interne hoofdinfrastructuur mag niet meer bedragen dan het aantal dat is aangegeven in het Programma van Eisen behorende de privaatrechtelijke overeenkomst;
- Plaatsing van billboards/vitrines in de zeer waardevolle gebieden moeten vermeden worden;
- De billboards worden alleen geplaatst bij de stadsentrees en langs de interne hoofdinfrastructuurwegen;
- De billboards/vitrines worden alleen in wegvakken geplaatst op voldoende afstand van kruisingen;
- Er worden geen billboards/vitrines geplaatst bij winkelcentra;
- Nimmer dient het zicht op het verkeer en de verkeersbewegingen te worden belemmerd;
- Groenvoorzieningen mogen niet worden aangetast.

#### **Massa en vorm**

- De afmeting van de billboard/vitrine moet in overeenstemming zijn met de maat en schaal van de omgeving.

#### **Detailering, kleur en materiaal**

- De kleur dient te zijn afgestemd op de kleur van lantaarnpalen en straatmeubilair.

#### **IV. Reclame-uitingen in het buitengebied**

Voor reclame-uitingen in het buitengebied is de Provinciale landschapsverordening. Het uitgangspunt is dat opschriften, aankondigingen of afbeeldingen dan wel constructies ten behoeve daarvan, in welke vorm ook, welke vanaf een openbare weg, een spoorweg of een openbaar water zichtbaar zijn in beginsel niet thuishoren in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karakterverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken. Het verbod van de Provincie Noord-Brabant is in een aantal gevallen niet van toepassing. In een aantal situaties zijn reclameborden en/ of tekens toegestaan. Bijvoorbeeld in geval van:

- borden met 'te huur' of 'te koop';
- eigennamen die kennelijk geen commercieel belang dienen;
- opschriften, aankondigingen of afbeeldingen in het inwendige gedeelte van een onroerende zaak voor zover dat als winkel, toonzaal, hotel, café, restaurant, werkplaats of garage wordt gebruikt;
- dienstaankondigingen ten behoeve van het openbaar vervoer en daarop met de uitdrukkelijke toestemming van het openbare vervoerbedrijf aangebrachte reclame;
- opschriften ter aanduiding van, door of vanwege de overheid beheerde openbare voorzieningen;
- abri's die geplaatst zijn ten behoeve van het openbaar vervoer kunnen met uitdrukkelijk toestemming van het openbaar vervoerbedrijf worden voorzien van opschriften, aankondigingen of afbeeldingen in één paneel haaks op de rijrichting geplaatst en met een maximale afmeting van 1,25x1,85 meter;
- reclamemasten, waarvoor een verklaring van geen bezwaar op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is afgegeven of die in een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan zijn opgenomen.

Voor het overige wordt verwezen naar de Provinciale landschapsverordening.

In aanvulling op de provinciale verordening biedt de gemeente een aantal mogelijkheden om reclameborden en/ of tekens op het erf of het gebouw te plaatsen. Deze criteria zijn afgestemd op de provinciale verordening.

Lichtreclames in het buitengebied zullen met name 's avonds als zeer opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dienen in harmonie met de omgeving te zijn, met andere woorden: geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties.

#### **Agrarische bestemming, perceelsgebonden**

Vrijstaand op een perceel:

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel;
- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig) met een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf;
- Maximale afmetingen 0.50 m<sup>2</sup> en geen grotere afmeting in één richting hebben dan 1,50 meter;
- Geen lichtreclame, aanlichting is mogelijk;

- Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw:

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/ bedrijf is mogelijk;
- Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m<sup>2</sup> (maximaal 1 m<sup>2</sup> aangelicht);
- De reclame-uiting dient niet boven de dakgoot uit te komen;
- De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met de gevelopzet.

Overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders;
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

#### **Niet agrarische bestemming, perceelsgebonden**

Vrijstaand op een bebouwd perceel:

- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig) met een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf;
- Maximale afmetingen 0,50 m<sup>2</sup> en geen grotere afmeting in één richting hebben dan 1,50 meter;
- Maximaal één bord per terrein;
- Geen lichtreclame, aanlichting is mogelijk.

Op of aan een gebouw:

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m<sup>2</sup> (maximaal 1 m<sup>2</sup> aangelicht); hierbij telt reclame op het perceel mee;
- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar; Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben; het aantal opschriften is dan één per naar de straat gerichte gevel;
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds- of objectgerichte beoordelingskaders;
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

## **V. Welstandscriteria voor reclame op sportterreinen**

Sportterreinen zijn meestal in een 'groene' omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is in verband met de bereikbaarheid van het betreffende terrein wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem, voor alle sportterreinen in de gemeente te ontwikkelen.

Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (zoals borden rond het sportveld), indien deze naar binnen gekeerd zijn (gericht op het veld), de buitenzijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1,20 meter bedraagt.

Naamsaanduiding op kantine beperken tot maximaal 1,00 m<sup>2</sup>. Het toepassen van reclame op gebouwen dient verder beperkt te blijven tot maximaal twee reclame-uitingen per gebouw, aangebracht aan de gevels en met een maximale afmeting van 1,00 m<sup>2</sup>.

## **VI. Reclame-uitingen bij weggebonden bedrijven op of langs de snelwegen en stadsentrees**

Voor reclame-uitingen langs de randwegen zijn de volgende criteria van toepassing.

- Op en langs de snelwegen en stadsentrees zal het aantal aan te brengen reclame-objecten gebundeld worden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in weggebonden bedrijven, bedrijvenpark-promotie en sponsorreclame;
- Weggebonden bedrijven zijn die bedrijven die voor het voortbestaan afhankelijk zijn van de weg. Onder die categorie kunnen worden gerangschikt wegrestaurants, hotels/ motels en benzinestations. Het plaatsen van een reclame-object op eigen terrein c.q. op het gebouw behoort dan tot de mogelijkheden. De hoogte ervan is afhankelijk van de afmeting, de schaal, de structuur en de aard van het gebouw, alsmede van het reclame-object op zich en in zijn omgeving;
- Bij bedrijventerreinpromoties is het plaatsen van één grootschalig reclame-object toegestaan met een hoogte tussen de 15,00 en 25,00 meter. In dat geval gaat het dan wel om de vermelding van bedrijven die ook daadwerkelijk op dat bedrijventerrein gevestigd zijn;
- Bij sponsorreclame is er sprake van het plaatsen van één reclame-object met een hoogte van maximaal 15,00 meter en waarvan de opbrengst mede strekt ten behoeve van sociale en maatschappelijke activiteiten;
- Het totaal aantal te plaatsen reclame-objecten langs de snelwegen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op aangehechte en tot deze richtlijnen behorende tekening (opgenomen in gemeentelijke reclameverordening) is aangegeven;
- De reclame-objecten die in vorengenoemd kader nabij kruisingen van wegen worden geplaatst, moeten minimaal 50,00 meter vanuit het hart van die kruising worden geplaatst.

## **Billboards/ Vitrines**

### ***Algemeen***

- Behouden van de kwaliteit van de openbare ruimte en het garanderen van de verkeersveiligheid;
- Met maximum aantal billboards/vitrines is het totaal dat is aangegeven op de kaart en lijst behorende bij de privaatrechtelijke overeenkomst;
- In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria.

### ***Plaatsing***

- Het totaal aantal te plaatsen billboards/vitrines langs de snelwegen, stadsentrees en interne hoofdinfrastructuur mag niet meer bedragen dan het aantal dat is aangegeven in het Programma van Eisen behorende de privaatrechtelijke overeenkomst;
- Plaatsing van billboards/vitrines in de zeer waardevolle gebieden moeten vermeden worden;
- De billboards worden alleen geplaatst bij de stadsentrees en langs de interne hoofdinfrastructuurwegen;
- De billboards/vitrines worden alleen in wegvakken geplaatst op voldoende afstand van kruisingen;
- Er worden geen billboards/vitrines geplaatst bij winkelcentra;
- Nimmer dient het zicht op het verkeer en de verkeersbewegingen te worden belemmerd;
- Groenvoorzieningen mogen niet worden aangetast.

### ***Massa en vorm***

- De afmeting van de billboard/vitrine moet in overeenstemming zijn met de maat en schaal van de omgeving.

### ***Detailering, kleur en materiaal***

- De kleur dient te zijn afgestemd op de kleur van lantaarnpalen en straatmeubilair.

### 6.2.3

## Dakopbouwen

### Objectbeschrijving

De woonruimtebehoefte is in de laatste decennia steeds groter geworden. Dit betekent niet alleen dat er tegenwoordig grotere woningen worden gebouwd, maar ook dat de behoefte om bestaande woningen uit te breiden groter wordt. Bepaalde typen woningen lenen zich echter minder goed voor de meest voor de hand liggende en weinig ingrijpende kleine bouwwerken die tot de categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken behoren. Een dakkapel is immers niet geschikt voor ieder type woning. Voor dergelijke woningen is het creëren van extra ruimte binnen het bestaande grondoppervlak slechts mogelijk door het bouwen van een dakopbouw. Om aan de ruimtebehoefte van bewoners van dergelijke woningen tegemoet te komen worden in deze paragraaf uitgangspunten en welstandscriteria gegeven voor het bouwen van een dakopbouw. Een dakkapel/ opbouw is afhankelijk van de goothoogte en de hellingshoek.

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. Voor de welstandstoetsing is het van belang dat er een duidelijke afbakening is van het begrip dakopbouw, om misverstanden te voorkomen. Voor welstandstoetsing wordt onder het plaatsen van een dakopbouw daarom verstaan:

*Het aanbrengen van een verdieping op een pand, waarbij een niet eerder bestaande ruimte wordt gecreëerd of een reeds bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in het ingrijpend wijzigen van de vorm en het profiel van het dak, de bestaande goothoogte en/ of nokhoogte worden hierbij meestal verhoogd. In bepaalde gevallen wordt ook de gevel opgetrokken.*

Het verschil met dakkapellen zit voornamelijk in het feit dat dakkapellen geen grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw. Een dakopbouw is veel groter van schaal en heeft veel meer invloed op het profiel, beeld en aanzicht van de bebouwing.

Een dakopbouw is niet zomaar voor iedere dakvorm geschikt. Zeker waar het meer complexe dakvormen betreft zal een dakopbouw een grote afbreuk doen aan het silhouet van het bouwblok. De vorm van de dakopbouw in relatie tot de vorm van het dak en de vorm van het gebouw is daarom zeer belangrijk. In feite kan gesteld worden dat een dakopbouw alleen geschikt is voor eenvoudige kapvormen. Dit betekent dat een dakopbouw alleen mogelijk is op een plat dak of op een zadelkap.

Omdat het bouwen van een dakopbouw een erg ingrijpende verandering is van het bouwwerk is dit op zadeldaken in beginsel alleen aan de achterzijde wenselijk. Hierdoor blijft het aanzicht van het gebouw vanaf de openbare weg zo veel mogelijk onaangetast. Hooguit een doorgetrokken dakvlak door een nokverhoging zal dan zichtbaar zijn. Voor platte daken betekent dit dat de opbouw bij voorkeur terugliggend ten opzichte van de voorgevel wordt gepositioneerd. Ook hierdoor blijft het oorspronkelijk gevelaanzicht zo minimaal mogelijk aangetast.

## **Waardebepaling, ontwikkeling en beleid**

Het plaatsen van een dakopbouw is een ingrijpende veranderingen aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Daarom zijn dakopbouwen in sterk openbare gebieden (bijv. langs hoofdontsluiting en pleinen) minder wenselijk dan in meer besloten woongebieden. Daarnaast is het voor gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit of samenhang vertonen belangrijk zorgvuldig om te gaan met dakopbouwen.

## **Welstandsniveau**

Het welstandsniveau is afhankelijk van het gebied, waarin de desbetreffende dakopbouw is gelegen. In hoofdstuk 5 worden de welstandsniveaus voor de verschillende gebieden in de gemeente Roosendaal besproken.

## **Welstandscriteria**

Indien in het bestemmingsplan voorschriften zijn opgenomen die in strijd zijn met onderstaande welstandscriteria prevaleert het bestemmingsplan boven de welstandscriteria. Indien het bestemmingsplan ruimte laat voor interpretatie van de voorschriften vormen de criteria een aanvulling op het bestemmingsplan.

In beginsel geldt voor heel Roosendaal dat dakopbouwen niet zijn toegestaan, tenzij het bestemmingsplan het toestaat en aan alle onderstaande criteria wordt voldaan. Deze welstandscriteria dienen altijd gezien te worden met inachtneming van de gebiedsgerichte criteria, de criteria voor specifieke bouwwerken en de algemene welstandscriteria.

Bij de welstandscriteria wordt onderscheid gemaakt in welstandscriteria voor (I) dakopbouwen in het algemeen, (II) dakopbouwen op een plat dak en (III) dakopbouwen op een zadeldak.

### **I. Welstandscriteria voor dakopbouwen in het algemeen**

- In de gevallen waar in het verleden reeds vergunning is verleend voor een individuele dakopbouw in een samenhangend bouwblok kan eveneens medewerking worden verleend aan dakopbouwen, mits die in dezelfde vorm, grootte en stijl worden gerealiseerd als het eerder goedgekeurde exemplaar. Hierdoor kan de reeds verstoorde samenhang op termijn worden hersteld.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- Een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw.
- Een dakopbouw is alleen toegestaan op plat dak of op een zadeldak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35°.
- Op een samenhangend bouwblok, waarop zich reeds dakopbouwen bevinden, zijn geen dakkapellen toegestaan;
- Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan. Daglichttoetreding dient te geschieden door gevelvensters of dakramen.

## II. Dakopbouw op een plat dak

### ***Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)***

- De dakopbouw minimaal 1,00 meter teruggelegen te worden gepositioneerd ten opzichte van de voorgevel. Indien de dakopbouw wordt gepositioneerd gelijk aan het voorgevelvlak, dient er bijzondere aandacht te worden besteed aan de vormgeving, detaillering en materialisatie van de overgang tussen bestaande gevel en dakopbouw.

### ***Maatvoering (bestemmingsplan is maatgevend)***

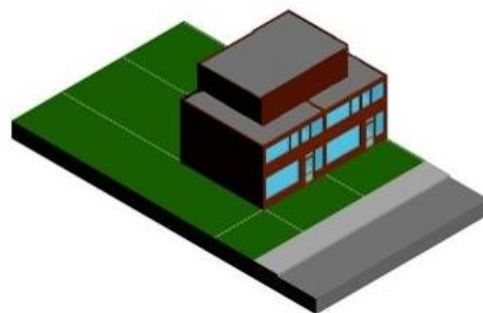
- Hoogte van opbouw niet meer dan 3,00 meter.
- Oppervlakte maximaal 75% van de dakvloer.

### ***Vormgeving***

- Een opbouw in de vorm van een kap is mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Oorspronkelijke goten en daklijsten dienen bij positionering van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden.
- Detaillering, materiaal en kleur bij afgestemd op of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven.



Dakopbouwen zijn mogelijk op zadeldak met hellingshoek gelijk aan of kleiner dan 35°. Maar dan wel door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dus dakopbouw gericht op achterzijde).



Dakopbouw op plat dak bij voorkeur teruggelegen van voorgevel.



### III. Dakopbouw op een zadeldak

#### 1. Dakopbouw door geveldoortrekking (geen nokverhoging)

##### **Plaatsing** (bestemmingsplan is maatgevend)

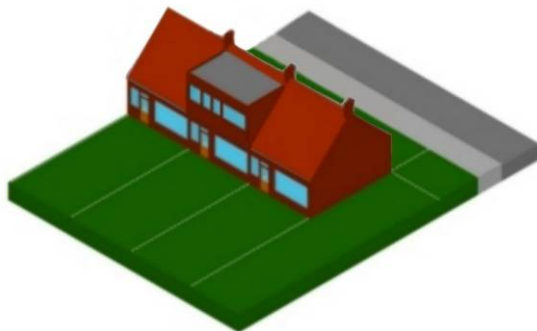
- Geveldoortrekking is alleen aan de achterzijde toegestaan, tenzij deze bedoeld is om een hoek te accentueren. In dat laatste geval is geveldoortrekking aan zowel voor- als achtergevel wenselijk.

##### **Hoogte** (bestemmingsplan is maatgevend)

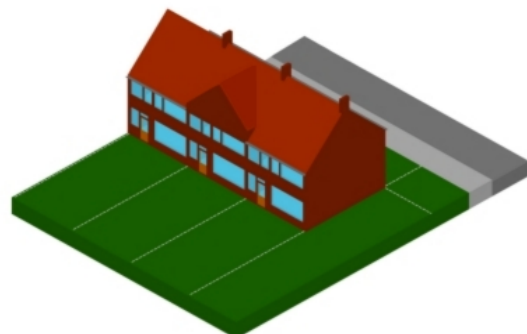
- Bij geveldoortrekking dient het hoogste punt van de dakopbouw op minimaal 0,50 meter onder de oorspronkelijke nokhoogte aan te sluiten, met dien verstande dat de hoogte van de dakopbouw maximaal 3 meter bedraagt. Aansluiting op de nok is dus niet wenselijk.

##### **Vormgeving**

- Het is wenselijk de dakopbouw/ geveldoortrekking vorm te geven met een kap; toepassing van doorgetrokken gevel en een plat dak alleen mogelijk bij woningen van slechts één bouwlaag;
- De kap dient haaks op de bestaande kaprichting te worden gesitueerd. Kapvorm afstemmen op kapvorm hoofdmassa (gelijke hellingshoek);
- Bij hoekaccentuering dient de oorspronkelijke kap tussen de zijgevel en de nieuwe nok te worden verwijderd, zodat een zijdakvlak zonder toevoegingen ontstaat ter beëindiging van het bouwblok;
- Topgevels dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de oorspronkelijke gevel;
- Boeiboord maximaal 0,25 meter;
- Detaillering, materiaal en kleur in overeenstemming met het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van het dakvlak in overeenstemming met de gevel, kozijnen en het dakvlak van de woning.



Geveldoortrekking op rijwoning van één bouwlaag alleen aan de achterzijde.



Geveldoortrekking alleen aan achterzijde met kap haaks op bestaande kaprichting.

## **2. Dakopbouw door nokverhoging**

### ***Plaatsing (bestemmingsplan is maatgevend)***

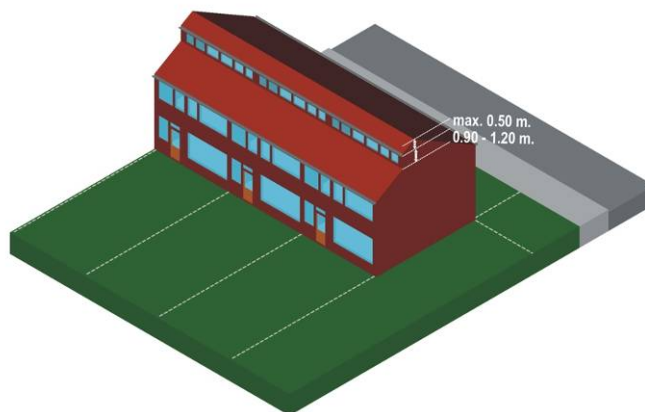
- Alleen op kappen waar de dakhelling minder dan 35° bedraagt; in andere gevallen biedt het plaatsen van een dakkapel voldoende mogelijkheden;
- Nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voordakvlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde);
- Bij tussenwoningen moet de nokverhoging van scheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.

### ***Hoogte (bestemmingsplan is maatgevend)***

- De nok mag door de dakopbouw verticaal gemeten met maximaal 0,50 meter worden verhoogd;
- De hoogte van de buitenwanden van de dakopbouw moet minimaal 0,90 meter en mag maximaal 1,20 meter bedragen.

### ***Vormgeving***

- De hellingshoek van het nieuwe dakvlak moet gelijk zijn aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak;
- Boeiboord maximaal 0,25 meter;
- Invulling van het kozijn zo transparant mogelijk;
- Zijwanden zijn dicht en kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming met de gevel, kozijnen en het dakvlak van de woning;
- Bij kopwoningen dient bij aansluiting van de nokverhoging op de zijgevel het kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming te zijn met het hoofdgebouw.



Bij meerdere dakopbouwen regelmatige rangschikking op horizontale lijn en overeenkomstige vormgeving.

## 7

## Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken

### 7.1

#### Toelichting

Voor de toetsing van de licht-bouwvergunningplichtige bouwplannen<sup>1</sup> zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Bij de lichte bouwvergunningprocedure mag de afhandeling maximaal 6 weken duren. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen en rolhekken, luiken en rolluiken.

#### Welstandstoetsing van licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie.

Licht-bouwvergunningplichtige plannen die aan de sneltoetscriteria voldoen worden in principe niet aan de welstandscommissie voorgelegd, maar beoordeeld door een ambtenaar van het bouwtoezicht die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. Wanneer een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet of wanneer er sprake is van een bijzondere situatie, waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria, kan het bouwplan alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie maakt in dergelijke gevallen tevens gebruik van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria. Van een dergelijke bijzondere situatie is in ieder geval sprake bij de aangewezen monumenten.

De welstandscommissie kan in dergelijke gevallen ook gebruik maken van de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

#### Toetsing bij beschermde gezichten en monumenten

Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat het bouwvergunningsvrij bouwen in, op, aan of bij een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of een monument als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening, of in een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, niet van toepassing is. Bouwvergunningsvrij wordt dan licht-bouwvergunningplichtig. In deze gevallen zal de bouwaanvraag altijd voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie zal dan gebruik maken van de objectgerichte beoordelingskader voor monumenten zoals opgenomen in paragraaf 6.2.1.

#### Voor- en achterkant benadering (AMvB)

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant.

---

1. Wat exact licht-vergunningplichtig is, is vastgelegd in het 'Besluit bouwvergunningsvrije en licht=bouwvergunningplichtige bouwwerken'

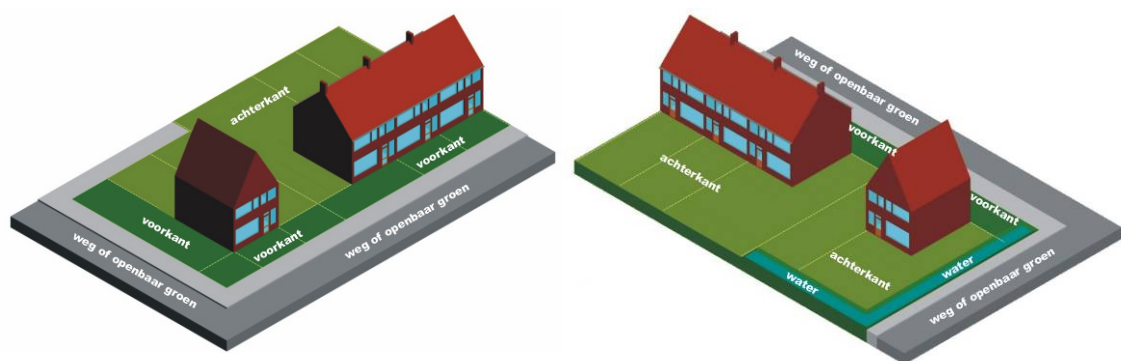
Onder voorkant wordt in dit verband verstaan de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

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

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

Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een sloot als scheidend element de zijkant gekeerd naar de weg of het openbaar groen een achterkant wordt in plaats van een voorkant.

Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. In de sneltoetscriteria is daarom voor een aantal bouwwerken onderscheid gemaakt tussen bouwwerken aan de voorkant en aan de achterkant. Voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen is in de welstandcriteria onderscheid gemaakt in criteria voor de voor- en achterkant, zoals deze begrippen door de AMvB zijn vastgelegd.



## 7.2

### Beoordelingscriteria

Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen.

Een bouwplan is ook niet in strijd met redelijke eisen van welstand als:

- het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, of;
- het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok of straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm, woningtype en situatie), of;
- het bouwwerk voldoet, qua plaatsing en vormgeving, aan een (door een architect) vooraf, voor een bepaalde woonwijk, ontworpen en door de gemeente geaccepteerde optionele toevoeging of wijziging.

### Bijzondere gevallen

Als er voor een bepaald type licht-bouwvergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, zal het bouwplan door de welstandscommissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand op basis van de gebiedsgerichte, objectgerichte en/ of de algemene welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Hierbij geldt het uitgangspunt dat bouwwerken die bouwvergunningvrij zijn en niet geplaatst worden in, op, aan of bij een (formeel voorgedragen) monument of beschermd stads- of dorpsgezicht, in ieder geval niet strijdig zijn met redelijke eisen van welstand.

Ook voor bouwplannen aan de achterkant, wanneer er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria, kan een bouwaanvraag alsnog aan de welstandscommissie worden voorgelegd. De welstandscommissie baseert haar advies in dergelijke gevallen naast de sneltoetscriteria ook op de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria, maar wel een waardevolle en/ of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen, dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen kan de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene criteria. Hiermee kan door de welstandscommissie afgeweken worden van de sneltoetscriteria. Hierbij dient wel deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde sneltoetscriteria.

### Maten en meten

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel of het aansluitend terrein.

## 7.2.1

### ***Aan- en uitbouwen (bij woningen of woongebouwen)***

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

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

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

Aan- of uitbouwen aan de achtergevel van meerdere geschakelde woningen kunnen door een diversiteit aan toegepaste vormgeving, kleur- en materiaalgebruik een storend beeld opleveren. Door het toepassen van een gelijkvormige muurdam blijft de samenhang door ordening enigszins gewaarborgd zonder de individuele vrijheid in de vormgeving van de aan- of uitbouw te belemmeren.

Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Een aan- of uitbouw bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door positionering.



Niet passend door afwijkend  
kleur- en materiaalgebruik.



Niet passend door hoogte.



Passende zijaanbouw.

## Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

### Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw);
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.

### Plaatsing

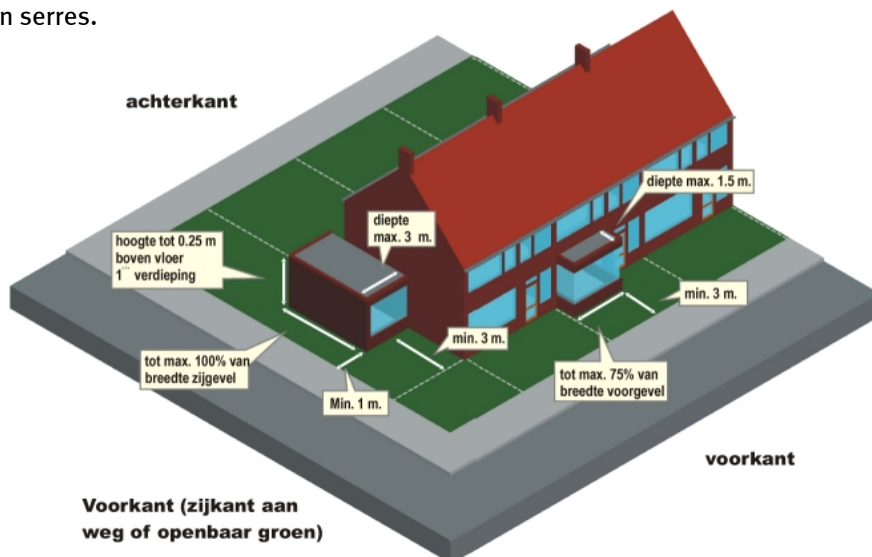
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter;
- Afstand tot zijerfgrens minimaal 1,00 meter;
- Afstand tot voorerfgrens minimaal 3,00 meter;
- De achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient bij voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen.

### Maatvoering

- (Goot)hoogte maximaal tot vloer 1<sup>ste</sup> bouwlaag + 0,25 meter;
- Breedte aan de voorgevel tot maximaal 75% de oorspronkelijke breedte van de voorgevel, met een maximum van 3,50 meter;
- Breedte aan de zijgevel tot maximaal 100% van de oorspronkelijke breedte van de zijgevel (let op zijaanbouw minimaal 3,00 meter vanaf de voorgevellijn);
- Diepte aan voorgevel maximaal 1,50 meter;
- Diepte aan de zijgevel maximaal 3,00 meter;
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd;
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

### Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. In incidentele gevallen, waarbij sprake is van een bijzonder architectonisch ontwerp op een stedenbouwkundig geëigende locatie, is een contrast in vormgeving denkbaar;
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak;
- Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- Zijgevels van erkers voorzien van raamopeningen;
- Geen overmaat aan detailleringen: bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- Geen serres.



## Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

### Algemeen

- De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw);
- Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.

### Plaatsing

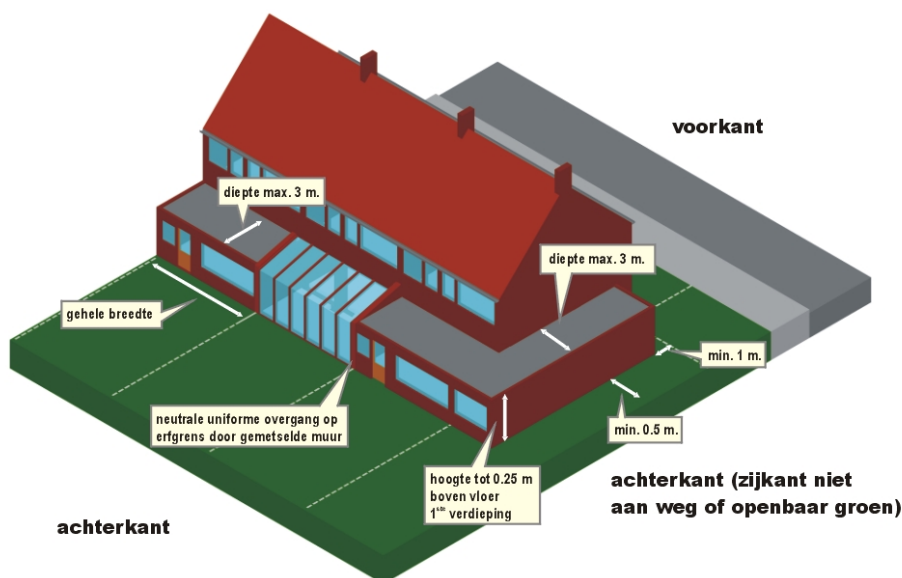
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter;
- Afstand tot zijerfgrens minimaal 0,50 meter;
- De achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient voorkeur niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen.

### Maatvoering

- Goothoogte maximaal tot vloer eerste bouwlaag + 0,25 meter;
- Nokhoogte maximaal 4,50 meter;
- Breedte tot maximaal 100% van de oorspronkelijke breedte van de achter- of zijgevel (let op zijaanbouw minimaal 3,00 meter vanaf de voorgevellijn);
- Diepte maximaal 3,00 meter;
- Oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zij- of voorerf is bebouwd;
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

### Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw. Afwijkende vormgeving is mogelijk indien bij tussenwoningen sprake is van een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfrens (muurdam);
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting;
- Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- Serres zijn mogelijk.





## 7.2.2

### ***Bijgebouwen en overkappingen (bij woningen en woongebouwen)***

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

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

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

Bij overlapping van voor- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het voorerf bepalend. Bij overlapping van achter- en zijerf zijn de criteria met betrekking tot het zijerf bepalend.

Een bijgebouw of overkapping bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door omvang, materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door afwijkende kapvorm.



Passend bijgebouw.

## Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant

### Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw;
- Er is geen ander bijgebouw en/ of overkapping op het voor- of zijerf aanwezig.

### Plaatsing

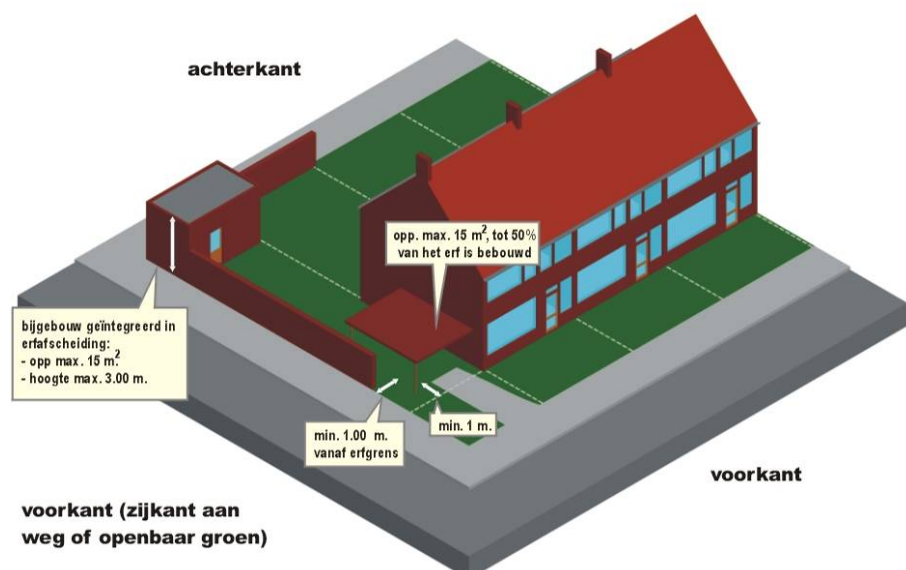
- Afstand van overkapping tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter en van bijgebouw tot voorgevellijn minimaal 3,00 meter (dus alleen plaatsing op zijerf mogelijk);
- Afstand tot erfgrrens minimaal 1,00 meter (vanaf erfafscheiding), tenzij bijgebouw/ overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding;
- Afstand tot gevels van het hoofdgebouw minimaal 2,00 meter voor bijgebouwen;
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

### Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3,00 meter;
- Oppervlakte maximaal 15 m<sup>2</sup> of 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd;
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

### Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw; geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen; bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



## Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

### Algemeen

- Het bijgebouw of de overkapping is een ondergeschikte toevoeging bij het hoofdgebouw;
- Er is geen ander bijgebouw en/ of overkapping op het voor- of zijerf aanwezig.

### Plaatsing

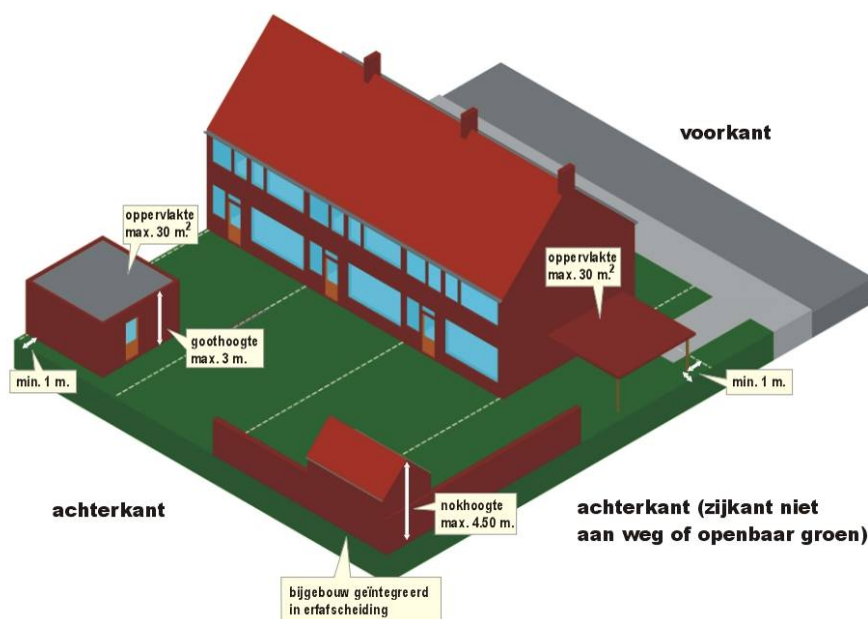
- Afstand tot voorgevellijn minimaal 1,00 meter;
- Afstand tot erfgrans minimaal 1,00 meter (achter erfafscheiding), tenzij bijgebouw/overkapping wat betreft materialisering en kleur is geïntegreerd in erfafscheiding;
- Afstand tot gevels van het hoofdgebouw minimaal 2,00 meter voor bijgebouwen;
- Overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.

### Maatvoering

- Goothoogte maximaal 3,00 meter;
- Nokhoogte maximaal 4,50 meter;
- Oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> of 50% van het oorspronkelijk voor- of zijerf is bebouwd;
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

### Vormgeving

- Architectuur passend bij de architectuur van hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- Hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond afgedekt met een plat dak of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw; geen betonplaten of damwandprofielen; bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.



### 7.2.3

### **Kozijn- en gevelwijzigingen (bij woningen, woongebouwen of bijbehorend bijgebouw)**

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/ of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoort door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen, vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19<sup>de</sup> eeuw (zie voorbeeldkozijnen met acceptabele wijzigingen).

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het architectuur en/ of bouwstijl waar de wijziging betrekking op heeft. Deze is veelal terug te vinden in de beschrijving van de gebiedskarakteristieken.

Vervanging en wijziging bij niet-woongebouwen wordt altijd aan de welstandscommissie voorgelegd.



Niet passend door afwijkende indeling.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende gevelindeling, afgestemd op oorspronkelijke indeling en belendende bebouwing.

## Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de voorkant

### Algemeen

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk houden;
- Samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.

### Maatvoering

- Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie;
- De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/ of het raamhout behouden.

### Vormgeving

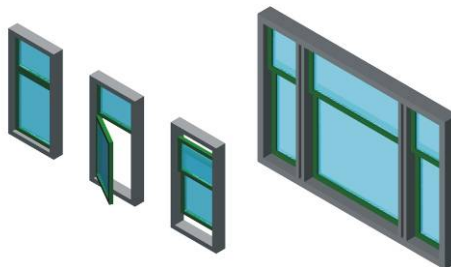
- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/ bouwstijl van de oorspronkelijke gevel;
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke hoofdindeling, geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven;
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- Indeling raamhout behouden;
- Toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk;
- Bestaande lateien, onderdorpels, raamljsten, speklagen en/ of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormentaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/ of raamljsten;
- Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw;
- Stalen kozijn en raamhout vervangen door aluminium, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen; bij toepassing van kunststof oorspronkelijke maatvoering van profielen toepassen;
- Zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen;
- Geen opvallen en/ of contrasterend kleurgebruik;
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

voorbeeldkozijnen voor 1900



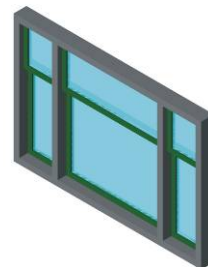
bestaand (of vergelijkbaar)

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van insufling  
met behoud hoofdindeling

bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van profilering  
door het weglaten van de  
decoratieve uitsparing in tussenstijl

## Welstandscriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen aan de achterkant

### **Algemeen**

- Kozijnen zijn per architectonische eenheid gelijk houden.

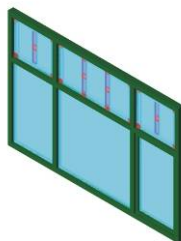
### **Maatvoering**

- Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie.

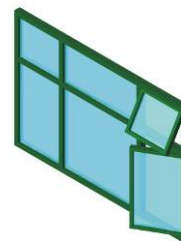
### **Vormgeving**

- Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/ bouwstijl van de oorspronkelijke gevel.
- Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke hoofdindeling, geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven.
- De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.
- Toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk.
- Geen opvallend en/ of contrasterend kleurgebruik.
- Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk.

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

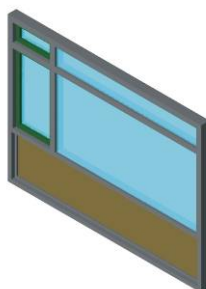


bestaand (of vergelijkbaar)

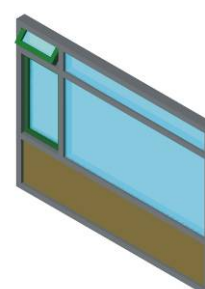


acceptabele vervanging  
vereenvoudiging invulling  
door met weglaten van het  
glas-in-lood behoud van relatief  
smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging  
vereenvoudiging van profilering  
door borstweringspaneel op te  
nemen in kozijn zonder eigen raamhout

## 7.2.4

### **Dakkapellen (op alle gebouwen)**

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Een dakopbouw is geen dakkapel. Er is sprake van een dakopbouw bij een verhoging van de nok. Dakopbouwen zijn regulier bouwvergunningplichtig.

Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

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

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

Het plaatsen van dakkapellen is sterk afhankelijk van de kapvorm. Mede daarom zijn per kapvorm aanvullende voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakkapellen.



Niet passend door te hoge positionering.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door vorm (toepassing kap)



Passende dakkapel.

## Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant

### **Algemeen**

- Er moet sprake zijn van een minimale stahoogte van 2,10 meter in de kap.
- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm.
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak aanwezig.

### **Plaatsing**

- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot goot minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter
- Afstand tot nok minimaal 0,50 meter of minimaal drie rijen dakpannen.
- Kortste afstand tot zijkant dakvlak minimaal 1,00 meter gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel).

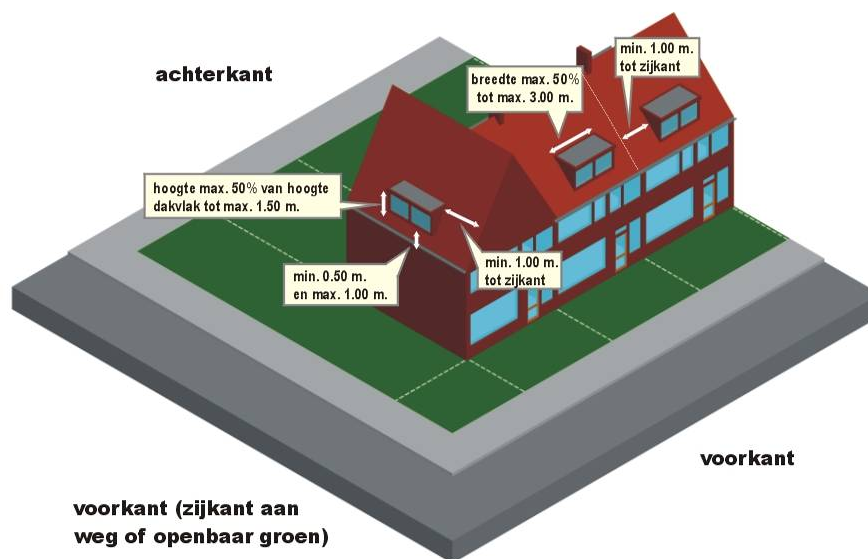
### **Maatvoering**

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,50 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3,00 meter (gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel).
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.



### Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/ bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepaste dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.



## Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant

### **Algemeen**

- De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per kapvorm;
- De dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw;
- Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak van het hoofdgebouw aanwezig.

### **Plaatsing**

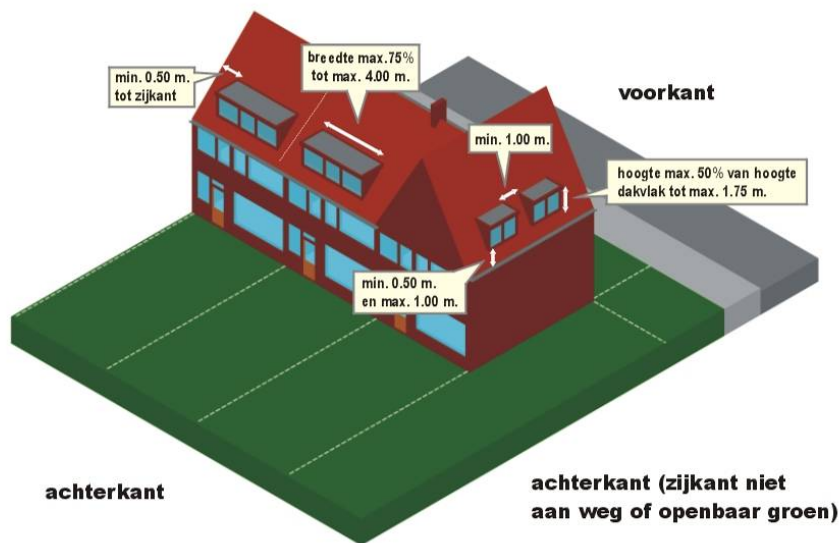
- Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn;
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel;
- Afstand tot goot minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter;
- Afstand tot nok minimaal 0,50 meter of minimaal drie rijen dakpannen (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak);
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0,50 meter gemeten tot midden bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel);
- Afstand tot voorgevellijn bij plaatsing op zijdakvlak minimaal 1,00 meter (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van dakkapel);
- Afstand tussen twee dakkapellen minimaal 1,00 meter (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel).

### **Maatvoering**

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1,75 meter gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- Breedte maximaal 75% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4,00 meter (gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel, bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/ dakvoet van de dakkapel);
- Hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter.

### Vormgeving

- Plat afgedekt of indien passend in architectuurbeeld/ bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangepaste dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°;
- Gevelgeleding, indeling en profielen van kozijnen afgestemd op hoofdgebouw;
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten;
- Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw;
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen; zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur of donkere neutrale tint;
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.



## Aanvullende welstandscriteria per kapvorm

### Zadeldak met hellingshoek <math>\lt; 30^\circ</math>

Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan  $30^\circ$  welstandshalve ongewenst.

### Zadeldak met vliering

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

### Zadeldak met wolfseind

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

### Schild-, tent- of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.

### Mansardedak

Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.

### Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan  $30^\circ$  is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan  $45^\circ$  is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2,70 meter meet.

### Asymmetrisch dak

Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak.

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld. Door de hoogte van het dakvlak is hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingsvloer voorstelbaar.

## 7.2.5

### **Erf- en perceelsafscheidings**

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

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

Erf- of perceelsafscheidings moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere afscheidings dan de woongebieden. Afscheidings moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting in diverse kleuren en materialen kan het straatbeeld verstoren. Begroeide hekwerken en beplantings hebben een open en vriendelijke uitstraling.



Niet passend door hoogte en geen afstemming van het materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door een afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door diversiteit aan materiaal- en kleurgebruik.



Passende en samenhangende erfafscheiding.

## Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidings aan de voor- en achterkant

### Algemeen

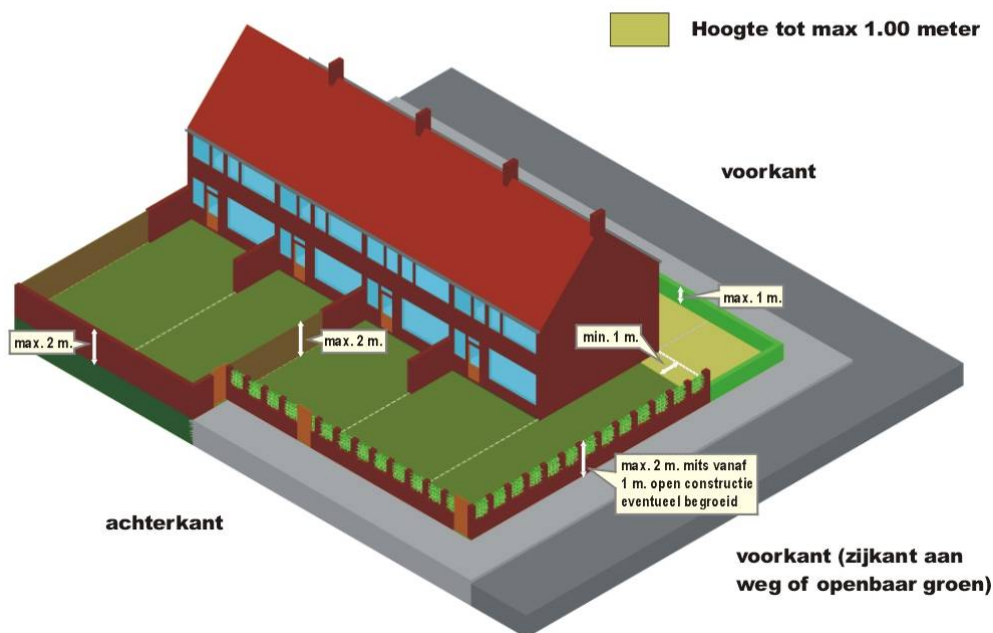
- Extra aandacht voor erfafscheidingen op hoeklocaties.

### Maatvoering

- Op het voorerf tot 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 1,00 meter hoog;
- Op het zijerf gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1,00 meter achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter hoog, mits vanaf 1,00 meter hoog de afscheiding een open en eventueel begroeide constructie heeft;
- Op het achtererf of zijerf niet gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1,00 meter achter de voorgevellijn maximaal 2,00 meter hoog.

### Vormgeving algemeen

- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidings;
- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik afgestemd op hoofdgebouw, mits aan de voorzijde niet contrasterend met de omgeving;
- Voorkeur voor haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeiën hekwerken, of ander natuurlijk materiaal;
- Aan de voorkant rechte vormgeving, geen toogvormen;
- Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen;
- Geen felle, contrasterende en/ of bonte kleuren.



### ***Vormgeving in dorpskernen en woongebieden***

- Aan de voorkant verticale geleding van een lage houten erfafscheiding of metselwerk eventueel tussen penanten;
- Geplaatst vanaf 1,00 meter achter de voorgevellijn als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen;
- houtwerk om en om aangebracht in een horizontale geleding;
- metselwerk conform het hoofdgebouw;
- metselwerk waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur, schotten van houten planken of begroeid hekwerk tussen gemetselde penanten.

### ***Vormgeving in kantoren-, bedrijven-, sport- en recreatiegebieden***

- Erfafscheidingen zoals hekwerken in een neutrale, onopvallende kleur;
- Hoogte aan voorkant tot 1,00 meter op erfrens. Bij plaatsing op 1,00 meter afstand vanaf de erfrens is een hoogte van 2,00 meter mogelijk; het heeft dan de aanbeveling de ontstane ruimte van 1,00 meter verzorgd in te richten met groenvoorzieningen;
- Bij sport- en recreatieterreinen sterke aanbevelingen om alleen begroeiing te gebruiken als erfafscheiding.

### ***Vormgeving in het buitengebied***

- Sterke aanbeveling om alleen begroeiing te gebruiken als erfafscheiding; zeker bij grotere moderne agrarische bedrijfsbebouwing kan begroeiing het aanzicht verzachten; in ieder geval natuurlijke materialen toepassen (hout of baksteen).

## 7.2.6

### ***Rolhekken en -luiken (bij andere gebouwen dan woningen en woongebouwen)***

#### **Omschrijving en uitgangspunten**

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

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

#### **Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken**

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

#### **Plaatsing en vormgeving**

- Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
  - voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/ gevel.
- Aan de buitengevel, mits:
  - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
  - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
  - ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.

