



# **NOTA WELSTANDSBELEID GEMEENTE BARENDRECHT**

*DEEL A: algemene bepalingen*

**DEEL B: welstandscriteria**

*DEEL C: bijlagen*

# DEEL B: WELSTANDSCRITERIA

## 4. ALGEMENE ASPECTEN VAN WELSTANDSTOETSING

4.1. Toepassing	B.7
4.2. Beoordelingsaspecten	B.8
4.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	B.8
4.2.2. Relatie tussen bouwwerk en omgeving	B.8
4.2.3. Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context	B.9
4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	B.10
4.2.5. Schaal en maatverhoudingen	B.11
4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht	B.11

## 5. GEBIEDSGERICHTE CRITERIA

5.1. Toepassing	B.15
5.2. Ontwikkelingsproces gebiedsgericht beleid	B.17
5.3. Gebiedstyperingen en welstandsniveaus	B.18
5.4. Beoordelingsaspecten	B.22
Gebied 1	Oude Dorp (Centrum-West)
Gebied 2	Historische dorpse bebouwingslinten
Gebied 3	Dijkbebouwing
Gebied 4	Oranjewijk (bebouwing voor 1960)
Gebied 5	Zeeheldenwijk, Noord I, II, III en IV, De Driehoek, De Zeeg, Smitshoek
Gebied 6	Paddewei
Gebied 7	Buitenoord, Binnenland, Molenvliet, en Willem Alexanderplantsoen
Gebied 8	Nieuweland

- Gebied 9 Dorpzicht
- Gebied 10 Bijdorp
- Gebied 11 Ter Leede
- Gebied 12 Stadse rechthoek Carnisselande
- Gebied 13 Dorpse Driehoek Carnisselande
- Gebied 14 Gaatkensoog
- Gebied 15 Individuele woningbouw (vrije sectorkavels)
- Gebied 16 Winkelcentrum Middenbaan
- Gebied 17 Middeldijkerplein en omgeving
- Gebied 18 Veilingterrein, Bedrijventerreinen Dierenstein, Gebroken Meeldijk en Ziedewij I
- Gebied 19 Bedrijventerrein Ziedewij II
- Gebied 20 Bedrijventerrein Reijerwaard
- Gebied 21 Bedrijventerrein Cornelisland
- Gebied 22 Bedrijventerrein Bijdorp
- Gebied 23 Bedrijventerrein Middelweg en terrein rioolwaterzuiveringsinstallatie
- Gebied 24 Bedrijventerreinen Achterzeedijk
- Gebied 25 Bedrijventerreinen Vaanpark I, II, III en IV
- Gebied 26 Koedoodse haven
- Gebied 27 Bedrijventerrein Smitshoek
- Gebied 28 Parken Groengebieden en sportcomplexen
- Gebied 29 Buitenplaatsen, landgoederen, agrarisch buitengebied
- Gebied 30 Natuurgebied “De Carnisse Grienden”
- Gebied 31 Restgebieden

## **6. CRITERIA VOOR SPECIFIEKE OBJECTEN**

**6.1. Toepassing** **B.90**

**6.2. Beoordelingsaspecten** **B.91**

- Object 1: Boerderijen
- Object 2: Agrarische bebouwing
- Object 3: Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)
- Object 4: Trafostations

## **7. SNELTOETSCRITERIA VOOR VEEL VOORKOMENDE KLEINE BOUWPLAN- NEN**

7.1. Toepassing	B.102
7.2. Beleid ten aanzien van kleine bouwplannen	B.105
7.3. Beoordelingsaspecten	B.107
Aan- en uitbouwen	
Bijgebouwen en overkappingen	
Dakopbouwen op woningen met zadeldak	
Kozijn- en gevelwijzigingen	
Dakkapellen	
Erfafscheidingen	
Dakramen	
Zonnepanelen en –collectoren	
Spriet-, staaf- en schotelantennes	
Rolhekken, luiken en rolluiken	
Balkon- terrashekken	
Reclames	
Vlaggen en vlaggenmasten	
Erkers	
Gevelschilderwerk/gevelstucwerk	
Schoorsteenkanalen	



#### **4. ALGEMENE ASPECTEN VAN WELSTANDSTOETSING**



## 4.1. TOEPASSING

De algemene welstandsaspecten richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. De algemene welstandsaspecten liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling.

De algemene criteria bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten waarmee kwaliteit (of het gebrek aan kwaliteit) kan worden omschreven. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, Prof. ir. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel "Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid". Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandsaspecten. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan slaafs de gebiedsgerichte beschrijvingen en gebiedsgerichte welstandscriteria volgt zonder daar enige inspiratie aan te ontfen. Een dergelijk bouwplan voegt weinig toe aan die omgeving. Het is alleen meer van hetzelfde en het bouwwerk zelf blijft zo onder de maat dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggesproken op de algemene welstandsaspecten. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandsaspecten wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de architectuur naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

## 4.2. BEOORDELINGSASPECTEN

### 4.2.1. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie.

Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

### 4.2.2. 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 van de omgeving groter is.*

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen.

Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voor-



keur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

#### **4.2.3. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context**

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd. Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd kan worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

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

#### **4.2.4. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken.

Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

#### 4.2.5. 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 bebeerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.*

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

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

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

#### 4.2.6. Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt

de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal- en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



## **5. GEBIEDSGERICHTE CRITERIA**



## 5.1. TOEPASSING

Men dient de gebiedsgerichte welstandscriteria te zien als een beoordelingskader gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een gebouw of bouwwerk ‘zich moet gedragen’ om in zijn omgeving te passen, en welke gewaardeerde karakteristieken van het gebied in het ontwerp moeten worden gebruikt. Hierbij wordt uitgegaan van het bestaande karakter van het gebied. Dat betekent overigens niet dat om imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd, juist een eigentijdse vormgeving kan de karakteristieken benadrukken. Dergelijke bouwvoorwaarden kunnen echter niet altijd op basis van de gebiedsgerichte welstandscriteria beoordeeld worden. Dergelijke bouwvoorwaarden kunnen aan de hand van de algemene welstandsaspecten getoetst worden op redelijke eisen van welstand, waarbij als stelregel geldt: het is redelijk om hogere eisen te stellen aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

### Gebiedsbeschrijving

De gebiedsbeschrijving bestaat uit een algemene beschrijving van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische betekenis, de functies en de stedenbouwkundige en architectonische principes. Een beschrijving van de waargenomen beeldbepalende kenmerken, voorafgaand aan de op te stellen criteria, helpt een beeld te vormen van de beeldkwaliteit van het gebied. Dit is van belang omdat bij de beoordeling van bouwwerken niet alleen gekeken dient te worden naar de beeldkwaliteit van het te realiseren bouwwerk maar ook naar de passendheid in de bestaande omgeving en de gewenste ontwikkelingen van de omgeving. De gebiedsbeschrijving vormt een belangrijk onderdeel voor de beoordeling van bouwvoorwaarden. De beschrijving biedt namelijk een eerste kader voor toetsing van bouwvoorwaarden.

### Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

Per gebied is op basis van een ruimtelijke analyse en beleidsanalyse aangegeven wat de waardebepaling, ontwikkelingen en beleidsintenties zijn voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit.

Met name voor gebieden waar het ambitieniveau ten aanzien van de verschijningsvorm hoog ligt zal de gemeente voor een dergelijk gebied een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid voeren. Het gaat dan niet alleen om de welstandsbeoordeling van bouwwerken, maar ook om de afstemming met bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

### Welstandsniveau

Van elk gebied is op basis van de aanwezige kwaliteit het gewenste welstandsniveau vastgesteld en op de welstandskaat aangegeven. Alle plannen in een gebied zullen op het vastgestelde niveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst. Ontwerpen die, doelbewust of noodzakelijkerwijs, van de gebiedsgerichte criteria afwijken, zullen met behulp van de algemene criteria beoordeeld worden als lagen zij in een gebied met welstandsniveau 1 (zie ook 2.1.5.: Afwijken van criteria).

In de volgende gevallen zal altijd op welstandsniveau 1 worden getoetst:

1. verbouwingen en uitbreidingen aan monumenten en beeldbepalende panden;
2. bouwen of verbouwen in de onmiddellijke nabijheid van monumenten en beeldbepalende panden;
3. bouwen in een beschermd stads- of dorpsgezicht (nog niet aanwezig binnen Barendrecht);
4. plannen die passen in het bestemmingsplan, maar sterk afwijken van de omgevingskarakteristiek;
5. plannen die een uniciteit / bijzondere betekenis hebben voor de gemeente (winkelcentra, theaters e.d.).

### standscriteria

De criteria kunnen beschouwd worden als 'agenda' voor de welstandscommissie waaraan getoetst kan worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de welstandscommissie een dialoog kan aangaan met de aanvrager. Voldoet een bouwaanvraag niet aan één of meer standscriteria dan kan op basis van argumentatie voortvloeiende uit het beoordelingskader een negatief welstandsoordeel gegeven worden. De gebiedsgerichte standscriteria zijn gericht op:

- de verhouding tussen het bouwwerk en de omgeving (gebouw in omgeving);
- het bouwwerk zelf (hoofdvorm, -massa en gevelkarakteristiek van het gebouw);
- de verschillende onderdelen van het bouwwerk (detaillering, kleur en materiaal van het gebouw).



## 5.2. ONTWIKKELINGSPROCES GEBIEDSGERICHT BELEID

In het ontwikkelingsproces dat uiteindelijk heeft geleid tot een gebiedsgericht welstandsbeleid is een aantal fasen te onderkennen.

In de 1e fase is door middel van inventarisatie en onderzoek de omvang van de werkzaamheden in beeld gebracht. In de 2e fase zijn de eigenlijke werkzaamheden verricht. In de 3e fase heeft de bestuurlijke en maatschappelijke afstemming plaats gevonden.

Het gemeentelijk grondgebied is globaal geïnventariseerd waarbij gebruik gemaakt is van het al aanwezig kaartmateriaal, eventueel aanwezige beeldkwaliteitplannen, de specifieke gebiedsbeschrijvingen en historische achtergronden van specifieke gebieden en ander relevant materiaal zoals bijvoorbeeld de monumentenlijst. Vervolgens is er een gebiedsindeling gemaakt, die gericht is op de gebiedstypering in hoofdgroepen en subgroepen zoals die in de bijlage 1 zijn aangegeven. Aan de gebieden wordt een welstandsniveau toegekend. Opgemerkt dient te worden dat de gebiedsindeling niet direct een relatie hoeft te hebben met bijvoorbeeld een bestemmingsplangrenzen of gemeentegrenzen. De grenzen zijn arbitrair neergelegd tussen de gebieden en zijn vaak niet zo uitgesproken als de kaart suggereert. Ook binnen bijvoorbeeld een wijk die is gebouwd in de jaren zestig (gebiedsindeling: Het Nieuwe Bouwen) kan in latere jaren nieuwbouw zijn gepleegd met een andere karakteristiek. De gebiedsindeling moet dan ook worden gezien als het vastleggen van een gebiedstypologie zoals die overwegend wordt ervaren op een bepaalde plaats.

Doordat de gebiedsindeling en de bijbehorende welstandsniveaus en de monumenten op een tweetal kaarten (zie de drie tekeningen die als bijlagen aan onderhavige nota zijn toegevoegd) zijn aangegeven, ontstaat een duidelijk overzicht welk welstandstoezicht voor een bepaald gebied geldt. Daarnaast is het uitgebreide gebiedsgerichte welstandsbeleid makkelijker hanterbaar gemaakt door het opnemen van een straatnamenregister met verwijzing naar de bijbehorende gebiedsuitwerking (zie bijlage 2).

## 5.3. GEBIEDSTYPERING EN WELSTANDSNIVEAUS

De bebouwde omgeving bestaat uit verschillende woon- en werkgebieden zoals historische dorpscentra, naoorlogse woonwijken en bedrijventerreinen. Vanuit de vaststelling dat er bij elke gemeente min of meer sprake is van een aantal dezelfde gebiedstypen met dezelfde gebiedsomschrijvingen en gebiedstyperingen is landelijk een onderscheid gemaakt in een vijftal hoofdgroepen. In bijlage 1 staan de hoofdgroepen met toelichting vermeld. In het kader van de landelijke uniformiteit is de gemeentelijke gebiedsindeling hierop afgestemd. Dit heeft geleid tot onderstaande gebiedsopdeling. Getoetst zal worden op welstandsniveau 2 tenzij dit anders staat aangegeven:

### H Historisch gegroeide gebieden

#### 1. Historisch dorpsgebied (H1)

. Oude dorp (Centrum-West); welstandsniveau 1

#### 2. Historische dorpse bebouwingslinten (voor 1940) (H2)

- . 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg
- . Dorpsstraat-Oost ; welstandsniveau 1
- . Ziedewijdsdijk binnen bebouwde kom
- . Gebroken Meeldijk
- . Talmaweg
- . Carnisseweg
- . Bakkersdijk (oostzijde)

#### 3. Dijkbebouwing (H5)

- . Voordijk
- . Middeldijk
- . Ziedewijdsdijk (buiten bebouwde kom)
- . Reijerwaardseweg
- . Noldijk
- . Achterzeedijk (tussen A29 en 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg)
- . Bakkersdijk
- . Smitshoek
- . Koedood
- . Korte Koedoodsdijk

### W Planmatig ontworpen woongebieden

#### 1. Tuindorpen en tuinwijken (W3)

- . Oranjewijk; welstandsniveau 1

#### 2. Woonwijken in traditionele blokverkeveling (jaren 50) (W4)

- . Zeeheldenwijk
- . Driehoek

**3. Het Nieuwe Bouwen (moderne stedenbouw, jaren 60)(W5)**

- . Noord I, II, III en IV
- . De Zeeg
- . Smitshoek
- . Paddewei

**4. Forumbeweging (woonerven jaren 70-80) (W6)**

- . Buitenoord
- . Binnenland
- . Molenvliet
- . Willem Alexanderplantsoen

**5. Thematische uitbreidingswijken (jaren 90-00) (W8)**

- . Nieuweland
- . Dorpszicht
- . Bijdorp
- . Ter Leede
- . Waterkant
- . Havenkwartier
- . Meerwede-Zuid
- . Meerwede-Noord
- . Gaatkensoog
- . Riederhoek
- . Smitshoek I en II
- . Vrijheidsakker
- . Vrijenburg

**6. Individuele woningbouw (vrije sector) (W9)**

- . Willem Alexanderplantsoen
- . Elisabeth Catsvliet
- . Prins Willemstraat
- . Strausslaan/v. Beethovensingel
- . Brahmsstraat
- . Noldijk
- . Ter Leede

**B Bedrijvengebieden**

**1. Bedrijfsterrein, kantorenlocatie, grootschalige detailhandel  
(B2, B3 en B4)**

- . Achterzeedijk
- . Dierenstein
- . Veilingterrein
- . Gebroken Meeldijk
- . Ziedewij
- . Reijerwaard
- . Cornelisland

- . Dorpzicht
- . Bijdorp
- . Middelweg
- . Vaanpark I, II, III en IV
- . Smitshoek
- . Koedoodse haven
- . Rioolwaterzuivering ten oosten van A29

## **G Groene gebieden**

### **1. Parken, groengebieden, recreatiegebieden en sportcomplexen (G1)**

- . Gebied tussen A15 en noordelijke gemeentegrens
- . Sportpark De Bongerd
- . Sportpark Ziedewij
- . Sportpark Smitshoek
- . Park Buitenoord
- . Park Nieuweland
- . Geluidwal Nieuweland
- . Riederpark
- . Gaatkensplas en omgeving
- . Gebied tussen A15 en Carnisser Baan
- . Recreatiegebied langs de Oude Maas

### **2. Buitenplaatsen, landgoederen, agrarisch buitengebied (G2)**

- . Zuidpolder
- . Gebied tussen Noldijk en Waal

### **3. Natuurgebieden (G4)**

- . Carnisse grienden

## **T Gebieden met bijzondere bebouwingsthema's**

### **1. Winkelcentrum, centrumvoorziening (T2)**

- . Middenbaan
- . Middeldijkerplein e.o.

### **2. Begraafplaats**

- . Scheldestraat
- . Den Ouden Dijck

## **O Overig**

- . Rijkswegen
- . Herontwikkelingsgebieden
- . Water

Op de volgende pagina's worden de beschrijvingen van de hiervoor genoemde (eventueel gecombineerde) gebieden, de vaststelling van het voor dit gebied te hanteren welstandsniveau en de van toepassing zijnde welstandscriteria aangegeven.

## 5.4 BEOORDELINGSASPECTEN

### GEBIED 1: OUDE DORP (CENTRUM-WEST)

#### Gebiedsbeschrijving

De oude dorpskern van Barendrecht ligt rond de Nederlands hervormde Kerk en de Singel met uitlopers langs de Dorpsstraat. Er is sprake van een clustering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Binnen het gebied liggen 7 rijksmonumenten en 10 gemeentelijke monumenten. Een groot deel van de bebouwing bestaat uit woonhuizen van 1 bouwlaag met een kap. Hiernaast zijn enkele beeldbepalende panden van twee bouwlagen met een kap aanwezig. De gevels zijn uitgevoerd in aardkleurige bakstenen en op de daken zijn overwegend oud Hollandse pannen en “Tuile du Nord” pannen in donkere kleur toegepast. Een aantal gebouwen is wit geschilderd. Door de historische bebouwing en de fraaie inrichting van de openbare ruimte heeft de oude dorpskern een aangenaam en sfeerrijk karakter. De kerk en vooral de watertoren vormen een oriëntatiepunt voor de omgeving. Het pand Singel 55 (Drukkerij Liebeek) vormt door de grote bouwmasa in de kleur wit een minder geslaagd element in de oude kern.



#### Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De oude dorpskern is een consolidatiegebied. Het beoogt de cultuurhistorische kwaliteiten te behouden en te versterken. Dit kan voornamelijk gerealiseerd worden door de bestaande bebouwing, in oorspronkelijke staat herstellen van gevels en afstemming in het kleur en materiaalgebruik het bestemmingsplan Kern van toepassing.



#### Welstandsniveau

Op het gebied is welstandsniveau 1 (gevoelig en/of bijzonder welstandsgebied) van toepassing.

#### Welstandscriteria

##### ligging in de omgeving

- Behouden van cultuurhistorische waardevolle bebouwing en daarmee het beeldbepalende karakter van het gebied.
- Bij vervangende nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing maatgevend.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de achtergevelrooilijn van de hoofdbouw worden geplaatst.



##### massa en vorm van het gebouw

- Maximaal twee bouwlagen met een zadeldak met afstemming op de bebouwingshoogte, de bouwstijl en de materialisering van de bebouwing in de omgeving;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw moet gestreefd worden naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient



het bouwwerk te worden afgestemd op de bouwstijl en materialisering van de naastgelegen bebouwing. Woningen dienen op de locatie te worden ontworpen (geen cataloguswoningen);

- Aanbouwen en toevoegingen aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing te worden gesitueerd. Aanbouwen maximaal één bouwlaag;
- Dakkapellen op voor en zijgevels conform de sneltoetscriteria uit hoofdstuk 7. Detaillering, kleurstelling en materialisering afstemmen op de bouwstijl van het hoofdgebouw;
- Kapvorm aanbouwen aanpassen aan kapvorm hoofdgebouw;
- Bijgebouwen maximaal één bouwlaag met eventueel een kap die is aangepast aan de kapvorm van het hoofdgebouw.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Bakstenen in donkere aardtinten. Geen kalkzandsteen of betonsteen e.d. Deuren en kozijnen uitvoeren in hout met diepe negge, dakbedekking van donkere dakpannen (rood, bruin, donkergrijs of antraciet);
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (b.v. baksteen, houten beschot, dakpannen), geen plaatmaterialen (b.v. kunststof platen);
- Aan- en uitbouwen en verbouwingen aanpassen aan stijl hoofdgebouw;
- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk en/of glasvlakken (serre's);
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren. Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving. Hierbij zijn donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donkergroen goed passende kleuren. Wit schilderen van gevels is in beginsel ongewenst;
- Grote (verf)oppervlakten (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donker hout in rabatdelen of donker gepotdekseld. Regulier damwandprofiel, laagwaardige plaatmaterialen, kunststof beplating of betonbouw is niet toegestaan. Kapvorm van de bijgebouwen afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing;
- Detaillering, kleurstelling en materialisering van dakkapellen afstemmen op de bouwstijl van het hoofdgebouw;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (in aanvulling op de loketcriteria van Hoofdstuk 7 voor licht bouwvergunningplichtige bouwwerken) afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan de vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.).

## GEBIED 2: HISTORISCHE DORPSE BEBOUWINGSLINTEN

### Gebiedsbeschrijving

Arbitrair is het jaartal 1940 aangehouden om de historische linten te definiëren. De linten hebben zich oorspronkelijk gevormd langs de dijken in oost-west richting. Later heeft zich lintbebouwing ontwikkeld langs de voormalige tramlijn, de spoorweglijn en de verkeerswegen die vooral noord-zuid waren georiënteerd. De 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg, Dorpsstraat-Oost, Ziedewijdsedijk (binnen bebouwde kom), Gebroken Meeldijk, Carnisseweg, Talmaweg, de Bakkersdijk (Oostzijde) en de Stationsweg vallen onder dit gebied (zie ook bijlage tekening no. 1). Binnen het gebied liggen twee Rijksmonumenten en zes gemeentelijke monumenten. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen.

Barendrecht is gegroeid als een dorp met lintbebouwing langs de doorgaande dijk gevormd door de Voordijk, de Gebroken Meeldijk en de Ziedewijdsedijk. Belangrijk was de aanleg van de spoorlijn met station in 1872 en de tramlijn in 1898 (Talmaweg). Er ontstond een vrijwel aaneengesloten bebouwing vanaf het dorpsplein (thans Doormanplein) tot aan de kruising met de spoorlijn. Inmiddels is veel oorspronkelijke bebouwing gesloopt en vervangen door nieuwbouw waardoor de historische structuur soms moeilijk herkenbaar is (b.v. t.p.v. de Middenbaan en bij de Driesprong).

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De historische linten zijn in hun samenhang bescherming waard. Het oorspronkelijke karakter dient zoveel mogelijk te worden behouden en zo mogelijk te worden versterkt. Schaal en maat van nieuwbouw dient te worden afgestemd op de aanwezige karakteristieken.

### Welstandsniveau

De historische linten Dorpsstraat-Oost, Ziedewijdsedijk, Gebroken Meeldijk (binnen bebouwde kom) en de Stationsweg vallen onder welstandsniveau 1 (gevoelig en/of bijzonder welstandsgebied). De linten 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg, de Talmaweg, de Bakkersdijk en het deel van de Gebroken Meeldijk ten oosten van de spoorlijn zijn cultuurhistorisch minder interessant. Redenen zijn o.m.: volledig opgenomen in woonwijk en niet meer herkenbaar (Talmaweg); ligging binnen bedrijventerreinen (Gebroken Meeldijk, Carnisseweg) of te kleinschalig (Bakkersdijk). Voor deze linten geldt welstandsniveau 2 (regulier). Zie de bij deze nota los bijgevoegde tekeningen met nummers 2 en 3 waarin de welstandsniveaus per gebied staan vermeld.







## Welstandscriteria

### ligging in de omgeving

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa aanwezig;
- De voorgevel van het gebouw is gericht naar de belangrijkste weg;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Bijgebouwen liggen op de achtergrond;
- Kaprichting aanpassen aan overheersende kaprichting ter plaatse.

### massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- Per erf /kavel één hoofdmassa qua maat en schaal aangepast aan belendingen;
- Schaalvergroting door samenvoegen (of grote aanbouwen) is ongewenst;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak (eventueel met wolfseinden). Tweelaags woningen met zadeldak alleen mogelijk indien dit past binnen de karakteristiek van de bebouwing in de directe omgeving (zie ook bestemmingsplanvoorschriften);
- Maximaal twee bouwlagen met een (zadel)kap met afstemming op de bebouwingshoogte van de belendende panden en de omgeving;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan massa en vorm van de naastgelegen bebouwing. Woningen dienen op de locatie te worden ontworpen (geen cataloguswoningen);
- Aanbouwen en toevoegingen (behoudens dakkapellen) aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing te worden gesitueerd;
- Aanbouwen maximaal één bouwlaag;
- Kapvorm aanbouwen aanpassen aan kapvorm hoofdgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen in beginsel achter de woning, tenzij een bijgebouw wordt geïntegreerd in het voorgevelaanzicht van de straat;
- Bijgebouwen maximaal één bouwlaag met kap die is aangepast aan kapvorm hoofdgebouw.

### detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.).
- Aan- en uitbouwen en verbouwingen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen in metselwerk of glas (serre's);

- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in lijn met de architectuur;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Ramen, deuren en andere elementen in gevelvlakken zelfstandig en beperkt in grootte (geen grote puien);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (b.v. baksteen, houten beschot, dakpannen);
- Bakstenen in donkere aardtinten. Geen kalkzandsteen of betonsteen e.d. Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge, dakbedekking van donkere dakpannen;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere houten rabatdelen of donker gepotdekseld. Regulier damwandprofiel, laagwaardige plaatmaterialen, kunststof platen of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 3: DIJKBEBOUWING

### Gebiedsbeschrijving

Onder gebied 3 vallen de Voordijk, de Middeldijk, de Ziedewijdsedijk (buiten de bebouwde kom), de Reijerwaardeweg, de Noldijk, de Achterzeedijk (tussen A29 en 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg), de Bakkersdijk, Smitshoek, de Koedood en de Korte Koedoodsedijk. Zie ook bijgevoegde kaart met gebiedstyperingen.

Kenmerkend voor een dijklint is het hoogteverschil, de positie van de bebouwing ten opzichte van de dijk en de dichtheid van de bebouwing. Tussen de dijklinten bestaat verschil in dichtheid en in beleving van open- of beslotenheid. Delen van de dijklinten zijn opgenomen binnen de woonbebouwing c.q. bedrijfsterreinen. De werkelijk landelijke dijklinten zijn steeds minder aanwezig door de voortschrijdende bebouwing. Twee soorten hoofdmassa zijn te onderscheiden n.l. staafvormige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie en kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie (burgerwoningen). De laatste groep bevindt zich veelal direct evenwijdig aan de straat op de kruin van de dijk. Agrarische bouwmassa's zijn vaak benedendijks gesitueerd met de kap haaks op de dijk. Bijzonder is dat binnen Barendrecht van oorsprong ook boerderijen evenwijdig aan de straat, al dan niet bovendijks, zijn gesitueerd ("Barendrechtse boerderijtype"). De aanwezige bebouwing heeft veelal een agrarische oorsprong (boerderijen, knechtenwoningen e.d.). Soms komen (van oudsher) villa's "onder aan de dijk" voor met ruime voortuinen. Bij deze burgerwoningen is er geen koppeling aanwezig met de agrarische functie van het gebied. Sporadisch is langs de dijklinten bedrijfsbebouwing aanwezig.

### Waardebepaling, ontwikkelingen en beleid

De dijklinten zijn consolidatiegebieden. De dijklinten vormen een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het verkeer (vaak alleen langzaam verkeer). De Voordijk en de Middeldijk liggen grotendeels binnen de bebouwde kom en leveren een belangrijk bijdrage in de groenvoorziening van de woonwijken. Beide dijken zijn structurerende elementen geweest in de ontwikkeling van Barendrecht.

De dynamiek van het gebied is beperkt. Vervangende nieuwbouw van woningen komt regelmatig voor. Het beleid is er op gericht de bijzondere karakteristieken (landelijk karakter) van de dijkbebouwing te behouden. Waar mogelijk dient het zicht op het buitengebied en de woonwijken te worden behouden. Bedrijfsbebouwing moet passen binnen het karakter van het dijklint.

### Welstandsniveau

De Voordijk vanaf de Dorpsstraat tot aan de A29 is een in het verleden gegroeid bebouwingslint vanaf de oude kern. In cultuur-historische zin een waardevol gebied. Door dit deel wordt welstandsniveau 1 (gevoeli-

ge en/of bijzonder welstandsgebied) aangehouden. De overige dijklinen vallen onder welstandniveau 2 (regulier welstandsgebied).

## Welstandscriteria

### ligging in de omgeving

- De overwegend op de weg gerichte rooilijn dient gerespecteerd te worden;
- (Voormalige) agrarische bebouwing los van elkaar;
- Burgerwoningen gesitueerd tegen de kruin van de dijk overwegend los van elkaar (kleine doorkijkjes);
- Bovendijks gelegen staafvormige burgerwoningen evenwijdig aan de straat (langsrichting);
- Benedendijks gelegen woningen wisselend haaks op en evenwijdig aan de straat; keuze afhankelijk van omliggende oriëntatie van bebouwing.



### massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- De woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak (eventueel met wolfseinden). Tweelaags woningen met zadeldak alleen mogelijk indien dit past binnen de karakteristiek van de bebouwing in de directe omgeving (zie ook bestemmingsplanvoorschriften);
- Voor de bovendijks gelegen burgerwoningen per erf /kavel één hoofdmassa qua maat en schaal aangepast aan belendingen;
- Voor benedendijkse woningen per erf/kavel één hoofdmassa; indien er een direct relatie is met de omliggende bebouwing dient de maat en schaal hieraan te worden aangepast.
- Schaalvergroting door samenvoegen (of grote aanbouwen) is ongewenst;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- Toevoegingen (behoudens dakkapellen) aan het dakvlak dienen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing te worden gesitueerd.
- Aanbouwen in beginsel achter de woning tenzij een aanbouw wordt geïntegreerd in het aanzicht vanaf de straat en er voldoende ruimte is om de doorkijken naar het achtergebied te waarborgen;
- Aanbouwen bij benedendijkse woningen maximaal één bouwlaag (eventueel met kap);
- Aanbouwen bij bovendijks gelegen woningen maximaal één bouwlaag gemeten vanaf het niveau van de kruin van de dijk;
- Kapvorm aanbouwen aanpassen aan kapvorm hoofdgebouw;
- Vrijstaande bijgebouwen in beginsel achter de woning, tenzij een bijgebouw wordt geïntegreerd in het aanzicht van de straat en er voldoende ruimte is om de doorkijken naar het achtergebied te waarborgen;
- Bijgebouwen maximaal één bouwlaag;
- Kapvorm bijgebouwen aanpassen aan kapvorm hoofdgebouw;



- Bedrijfsbebouwing in schaal en maat aanpassen aan de bestaande karakteristiek van de dijkbebouwing, kleurgebruik gedekt.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.);
- Aan- of uitbouwen en verbouwingen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen in metselwerk en/of glas (serre's);
- Ramen, deuren en andere elementen in vlakken zelfstandig en beperkt in grootte;
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (b.v. baksteen, houten beschot, dakpannen);
- Bakstenen in aardtinten (donkergeel tot donkerbruin). Geen kalkzandsteen of betonsteen e.d. Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge, dakbedekking van donkere dakpannen (rood of zwart);
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere houten rabatdelen (of gepotdekseld). Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof beplating of betonbouw is niet toegestaan. Kapvorm van de bijgebouwen afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing.

## GEBIED 4: ORANJEWIJK (BEBOUWING VOOR 1960)

### Gebiedsbeschrijving

Hier wordt de voormalige Stationswijk bedoeld die is gesitueerd tussen de Gebroken Meeldijk, de Stationsweg, de Marijkesingel en de Marijkesingel/Sportpark Ziedewij.

De aanleg van het station in 1872, de aanleg van de Stationsweg door de Hollandse Spoorweg Maatschappij en de vestiging van de veiling rond 1914 heeft geleid tot het bouwen van de (toen nog zo genoemde) Stationswijk. Eerst beginnende met bebouwing langs de Stationsweg en daarna met bebouwing langs de bij het station beginnende Wilhelminastraat, verder aan de Emmastraat en de Julianastraat en na 1935 aan de Prins Hendrikstraat en de Prins Bernhardstraat. Aansluitend is in de jaren 50 het overige deel van het gebied bebouwd.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het gebied vormt door de aanwezige duidelijk samenhangende structuur, de kenmerkende architectuur, de straatprofielen en de boombeplanting een zeer karakteristieke wijk. Met name het privé groen draagt wezenlijk bij aan de beeldkwaliteit van de openbare ruimte. Typierend voor het straatbeeld zijn de grote voortuinen en de open ruimten tussen de panden. Door de aanwezige karakteristieken wordt de leefbaarheid van de wijk positief ervaren. Binnen de wijk staan veel architectonisch waardevolle gebouwen/woningen die representatief zijn voor de (dorpse) architectuur van voor 1940. De wijk is kwetsbaar omdat de karakteristieke elementen eenvoudig kunnen worden aangetast door bouw- en inrichtingsinitiatieven. De wijk verdient om deze reden bijzondere bescherming.



### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 1 (gevoelig en/of bijzonder welstandsgebied)

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- Aansluiten bij de overwegend aanwezige rooilijn;
- Gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- Bijgebouwen en aanbouwen gesitueerd achter de achtergevelrooilijn hoofdbebouwing (bestemmingsplan is wel maatgevend voor bouw-mogelijkheden op perceel);



#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;

- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bij het oprichten van aan- of uitbouwen aan vrijstaande woningen moet de hoofdvorm van de woning herkenbaar blijven;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Hoofdgebouwen te voorzien van kappen afgestemd op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling van bijgebouwen en aanbouwen conform dakhelling hoofdgebouw, of plat.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kozijnen, dakgoten, daklijsten e.d. zijn zorgvuldig gedetailleerd;
- Detaillering (rijk of arm) aanpassen hoofdgebouw;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.);
- Aan- en uitbouwen of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk of hout met glasvulling (serre's);
- Ramen, deuren en andere elementen in vlakken zelfstandig en beperkt in grootte, meest verticaal gericht;
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote vlakken bestaan uit kleine elementen (b.v. baksteen, houten beschot, dakpannen), geen plaatmaterialen;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Alleen gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in donkere aardtinten (rood tot donkerbruin). Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge;
- dakbedekking van donkere dakpannen (rood of zwart) of riet bij vrijstaande huizen indien de architectuur zich hiertoe leent;
- Schilderen van metselwerk of het aanbrengen van pleisterwerk bij rijenwoningen niet toegestaan;
- Schilderen van metselwerk of pleisterwerk in wit of pleisterwerk in grijs bij individuele woningen alleen mogelijk indien de kleur zich voegt binnen de omliggende bebouwing. Andere kleuren dan wit en grijs bij individuele woningen in beginsel niet toegestaan. Geen individuele witte woningen binnen een wijkdeel in donkere kleurstelling;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier

damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof beplating of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 5: ZEEHELDENWIJK, NOORD I, II, III EN IV, DE DRIEHOEK, DE ZEEG, SMITS-HOEK.



### Gebiedsbeschrijving

Voor de begrenzing van het gebied zie de bij onderhavige nota bijgevoegde kaart met gebiedstyperingen. De wijken zijn gebouwd in de jaren 50-60 en de Zeelandwijk en de Driehoek zijn verkaveld in traditionele blokverkaveling. In de overige wijken is de invloed van “het nieuwe bouwen” afleesbaar (zie voor algemene omschrijving bijlage 1). De overeenkomsten van de wijken zijn dermate groot dat met dezelfde welstandscriteria kan worden volstaan. In het gebied komt ook een aantal moderne gebouwen voor (b.v. het gemeentehuis en de woongebouwen rond Borgstede) die echter als accenten de karakteristiek van het gebied niet aantasten.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijken kenmerken zich door grootschalige woningbouwplannen van dezelfde architectuur (eenvoudige hoofdmassa's met kappen). In het gebied zijn lage flatgebouwen aanwezig met vaak een onbewoonde begane grondlaag. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De kwaliteit van de wijk wordt gevormd door: de ruime verkaveling met veel openbaar en privé groen, eenvoudige stratenpatronen, ingetogen architectuur en rustig kleurgebruik. Het beleid is erop gericht deze karakteristieken zoveel mogelijk te behouden. Er is een duidelijke wens om woningen te vergroten door achteruitbouwen. Op vlieringen zijn (worden) dakopbouwen gebouwd die het aanzicht van de eenvoudige kapvormen (zadeldaken) in negatieve zin beïnvloeden. Het beleid is erop gericht om dakopbouwen op woonblokken waar nog geen opbouwen aanwezig zijn te oriënteren op de achterzijde van de woning zodat het straatbeeld zo min mogelijk wordt aangetast.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woongebouwen zijn gericht op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen ten minste drie meter terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (bestemmingsplan is maatgevend);



#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;

- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en bij individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Hoofdgebouwen te voorzien van kappen afgestemd op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling van bijgebouwen en aanbouwen conform dakhelling hoofdgebouw.



#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.).
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- of uitbouwen uitvoeren in metselwerk of glas (serre's);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakten (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in aardtinten (donkergeel tot donkerbruin), afgestemd op de overheersende kleur in de directe omgeving). Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge;
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart) afgestemd op de omliggende bebouwing;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. natuurlijke houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardige plaatmaterialen, kunststof beplating of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 6: PADDEWEI

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft een in de jaren zestig opgerichte woonbuurt gesitueerd ten zuiden van de oude kern, westelijk van de 2<sup>e</sup> Barendrechtseweg, oostelijk van het provinciaal fietspad en ten noorden van het Jaagpad. De Schaatsbaan, de Vlietweg, het Jaagpad en de Hoefslag vormen een ringvormige ontsluitingsweg binnen de wijk. Van noord naar zuid ligt in het midden van de wijk een groenzone met een voorzieningenconcentratie. Sterk gelijkvormige bouwblokclusters zijn in een orthogonaal stedenbouwkundig patroon aangebracht. Binnen de clusters is het parkeerruimte aanwezig. De buitenkant van de clusters (voorzijde woningen) richten zich op de wijkdelen met een openbaar karakter. Binnen de clusters zijn woningblokken aanwezig die met de voorzijde aan woonpaden of groenzones (verkeersluw) zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde ligt langs het Jaagpad een strook met vrijstaande woningen. De Talmaweg valt buiten dit gebied (zie gebied 2).



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijk kenmerkt door woningbouwplannen in eenvoudige hoofdmassa's. De woningen zijn voorzien van zadelkappen. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De kwaliteit van de wijk wordt gevormd door de sterke samenhang, de overzichtelijkheid en het aanwezige openbare en privé groen. Het beleid is er op gericht deze kwaliteit te behouden.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woongebouwen zijn aan de voorzijde gericht op de straat, woonpad of openbaar groen;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan);

#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;



- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Hoofdgebouwen te voorzien van kappen afgestemd op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling van bijgebouwen en aanbouwen conform dakhelling hoofdgebouw.



#### **detailtering, kleur en materiaal**

- Detailtering hoofdgebouw (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detailtering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detailtering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.);
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk of glas (serre's);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Alleen gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in aardtinten (donkergeel tot donkerbruin), afgestemd op de overheersende kleur in de directe omgeving). Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan,
- Dakbedekking van donkere dakpannen (rood of zwart)aangepast aan omliggende bebouwing;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof beplating of betonbouw is niet toegestaan.





## GEBIED 7: BUITENOORD, BINNENLAND, MOLENVLIET, WILLEM ALEXANDERPLANTSOEN EN DE DRIESPRONG

### Gebiedsbeschrijving

Voor de begrenzing van het gebied zie de bijgevoegde tekening nummer 1 met gebiedstyperingen. De wijk Buitenoord, het Willem Alexanderplantsoen en de Driesprong zijn gebouwd in de jaren 70. Binnenland en Molenvliet zijn opgericht in de jaren 80. Tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van de wijken zijn veel overeenkomsten aanwezig en de welstandscriteria komen overeen. Binnen de wijkdelen van dit gebied vindt de ontsluiting plaats vanuit lusvormige ontsluitingswegen. Aan de ontsluitingswegen zijn hofjes c.q. doodlopende straatjes aanwezig met vaak geconcentreerd parkeren

De wijk Buitenoord vertoont van west naar oost een verloop in stedenbouwkundige samenhang. Buitenoord I zijn drie sterk gelijkende clusters (de karrewielen) aanwezig met een heldere structuur. In Buitenoord III is nauwelijks meer sprake van enige samenhang en kan worden gesproken van aaneengesloten organische bebouwing (woonerven).

Binnen de woonwijken komen appartementengebouwen voor van maximaal 4 bouwlagen en enkele scholen die zich verbijzonderen binnen de wijken. In Binnenland en Molenvliet loopt een centrale groen- en waterzone van zuid naar noord. In Buitenoord zijn de groen- en watervoorzieningen meer versnipperd maar wel ruimschoots aanwezig. De beleving van het groen wordt nog versterkt door de directe aanwezigheid van Sportpark De Bongerd en Park Buitenoord. Hoewel de laatste bouwplannen in de wijk Molenvliet een voorbode zijn van nieuwe ontwikkelingen in de architectuur kan worden gesteld dat de architectuur in het gebied zich kenmerken door eenvoudige hoofdvormen met veelal (zadel)kappen. Plaatselijk komen meer complexere kapvormen voor. Er zijn veel seriematige eenvormige projecten uitgevoerd. Een typisch kenmerk voor woningen uit deze tijd is de aanwezigheid van de berging voor de woning.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijk kenmerkt door woningbouwplannen in eenvoudige hoofdmassa's. De woningen zijn veelal voorzien van zadelkappen of een samenstelling van zadelkappen. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De kwaliteit van de wijken wordt gevormd door het aanwezige openbare en privé groen. De aanwezigheid van geconcentreerd parkeren en de verkaveling in hofjes c.q. woonerven levert voor de bewoners een rustig (en voor kinderen veilig) woonmilieu op. Vooral in Buitenoord II en III is door de ver doorgevoerde woonervenstructuur vlug sprake van disoriëntatie. In Buitenoord zijn soms achterkanten van woningen georiënteerd op de openbare weg. Wijzigingen in de achtergevel hebben directe invloed op de beleving van de openbare ruimte.

Het beleid is er op gericht de huidige karakteristieken van de woonwijken te behouden.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Achterkanten van bouwblokken die zich oriënteren op de openbare weg vragen bijzondere aandacht;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).

#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Dakhelling van bijgebouwen en aanbouwen conform dakhelling hoofdgebouw.

#### detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering hoofdgebouw (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, daklijsten, windveren e.d.);
- Aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen in metselwerk of glas (serre's);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;



- Grote (verf)oppervlakten (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen gebakken metselstenen (geen betonstenen e.d.) in aardtinten (geel tot donkerbruin), afgestemd op de overheersende kleur in de directe omgeving. Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen met diepe negge;
- Kalkzandsteen (b.v. klisstenen) alleen toepassen bij woningen waarbij al kalkzandsteen in de gevels aanwezig is;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart) afgestemd op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 8: NIEUWELAND

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de Middeldijk, de Sweelincklaan, de Voordijk/Dorpsstraat en aan de oostzijde door de wijken Paddewei en Molenvliet. De woonwijk is in de jaren 90 opgericht. De waterpartijen en de daaraan gekoppelde langzaamverkeersroutes zijn belangrijke structurerende elementen. Ook een aantal wegen (Haydningel, Bachlaan, Schubertdreef, Rossinisingel, Strausslaan, Triangelweg en de Ouvertureweg) vormen door de ruimtelijke werking van het brede profiel belangrijke structuurdragers. Binnen deze structuurdragers zijn de wijkdelen vormgegeven in open blokverkaveling. Het zuidelijk deel van Nieuweland vertoont door de zuid-west naar noord-oost oriëntatie van de Haydningel een stratenpatroon met hoeken van 45 graden. Het noordelijk deel van Nieuweland heeft een orthogonale noord-zuid verkaveling. Centraal binnen het gebied is Park Nieuweland als groene ruimte gesitueerd. Het park samen met de parkachtig ingerichte geluidswal langs de A29 voorzien de wijk in ruime mate van recreatief groen.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijk kenmerkt door seriematige woningbouwplannen die in architectonische zin meer variatie vertonen dan wijken die in eerdere jaren zijn gebouwd. In een aantal projecten zijn hoekverbijzonderingen in de bouwblokken toegepast. De kleurstelling van de wijk is overwegend in lichte kleuren (geel/lichtbruin tot wit). Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De kwaliteit van de wijk wordt gevormd door de in de gebiedsomschrijving genoemde structuurdragers. Tussen het Muziekplein en de Serenadelaan is een groen ingerichte noord-zuid as aanwezig met rond de as spiegelsymmetrisch geplaatste bouwblokken. Deze as samen met de op de structuurdragers georiënteerde kanten van de bouwblokken zijn bepalend voor de beleving van de wijk en verdienen bijzondere aandacht bij de ontwikkeling van bouwplannen. In de wijk komen geschakelde twee onder één kappers voor waarbij de garages (één bouwlaag) met elkaar zijn verbonden. De lagere delen tussen de hoofdmassa's geven het straatbeeld transparantie en voorkomen ongewenste hoge wandvorming. Het opbouwen van een verdieping met rechte wanden op de lage aanbouwen is om deze reden niet toegestaan. Het opbouwen van een kap op een lage aanbouw kan, mits geïntegreerd in de architectuur, een mogelijkheid zijn. Het plaatsen van een kap op een lage aanbouw kan in verband met de vereiste transparantie niet mogelijk zijn. Dit is specifiek aangegeven in het bestemmingsplan. Ook bij vrijstaande woningen moet de transparantie blijven gehandhaafd en zijn opbouwen niet mogelijk.

Voor de twee onder één kap (senioren)woningen langs de Haydningel, Ravelplantsoen en de Mozartstraat is een standaardopbouw ontworpen op de garages. Alleen deze standaardopbouw is mogelijk op dit type woning.







Binnen het gebied komen veel kapvormen voor (zadelkappen, lesse-naarskappen, platte daken, asymmetrische zadel kappen e.d.). De kap-vorm is richtinggevend bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Bijzondere ontwikkelingen in de wijk zijn niet te verwachten. Het be-leid is er op gericht de beeldkwaliteit van de wijk te consolideren.

#### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

#### Welstandscriteria

##### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).



##### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelf-standigen;
- Verbijzonderingen van hoekwoningen niet doortrekken naar naastge-legen woningen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofd-gebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij het-zelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en bij individuele woningen zijn kappen in beginsel toegestaan;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw;
- Geen blokvormige opbouwen op garages van al dan niet geschakelde twee-onder- één kappers, behoudens een kap met dakpannen en mits geïntegreerd in de architectuur en passend in het bestemmingsplan.



##### detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;

- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.);
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- of uitbouwen in metselwerk of glas (serre's);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakten (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de overheersende kleur in de directe omgeving;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart) afgestemd op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 9: DORPZICHT



### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de Henry Dunantlaan, het voormalige provinciale fietspad, de Dorpsstraat, de 1<sup>e</sup> Barendrechtseweg en de Helfrichstraat/Evertsenstraat. De woonwijk is in de jaren 90 opgericht. Binnen Dorpszicht is als bijzondere bebouwing het jeugdpsychiatrisch ziekenhuis (RMPI) opgenomen. Naast het hoofdgebouw dat is gesitueerd aan de Boerhaavelaan zijn er paviljoens aanwezig die door hun schaal en vormgeving aansluiten bij de woonomgeving. Tevens zijn binnen het gebied twee scholen als bijzondere objecten gesitueerd. Het gebied betreft een woonbuurt met veel rijenwoningen in bouwblokverkaveling. Enkele bouwblokken hebben een knikvormig verloop. Ten Oosten van het jeugdpsychiatrisch ziekenhuis is een groenzone met open beplanting gesitueerd die zichtlijnen naar het oude dorp mogelijk maakt.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijk kenmerkt door seriematige woningbouw. Woningblokken met zadeldakken komen veel voor. In een aantal projecten is de zadeldak loodrecht op de weg georiënteerd. Aan de Van Der Meulenstraat 34 t/m 46 zijn lessenaarkappen aanwezig. De kleurstelling van het metselwerk in de wijk is overwegend in lichte kleur (geel/lichtbruin). Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De woonblokken die zijn georiënteerd op de groene zone binnen de wijk verdienen bijzondere aandacht bij de ontwikkeling van bouwplannen. Voor de geschakelde twee onder één kap (senioren)woningen (o.m. Van der Meulenstraat 16 t/m 32 en 33 t/m 39, Petrus Campertstraat 2 t/m 12) is een standaardopbouw ontworpen op de garage. Deze opbouw zal bij dit woningtype moeten worden toegepast.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria



#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).

#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;

- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw;
- Geen blokvormige opbouwen op garages van al dan niet geschakelde twee-onder- één kappers, behoudens een kap in dakpannen en mits geïntegreerd in de architectuur en passend in het bestemmingsplan.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.);
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk of glas (serre's);
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen toepassing van gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de overheersende kleur in de directe omgeving.
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart) afgestemd op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 10: BIJDORP

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de Henry Dunantlaan aan de noordzijde en de westzijde, het provinciale fietspad aan de oostzijde en de Voordijk/Dorpsstraat aan de zuidzijde. De woonwijk is in de jaren 90 opgericht. De randbebouwing van het gebied volgt de belijning van de voornoemde begrenzingen. Binnen het gebied is een noord-zuid verkeersader aanwezig die wordt onderbroken door een diagonaal (Cuypersdreef) in de vorm van een singel. De diagonaal is georiënteerd op de watertoren en geeft een visuele verbinding met het oude dorp.

Ter hoogte van de Voordijk is als bijzondere bebouwing het schoolwoningencomplex (v. Ravesteyndreef) gesitueerd.

Het gebied betreft een woonbuurt met rijenwoningen en twee-onder-één kappers en een drietal appartementengebouwen aan de Cuypersdreef. Aan de westzijde ligt een solitair woonbuurtje (Van Den Broekveld) met 23 vrijstaande in architectonische zin overeenkomende woningen.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijk is op te delen in een aantal qua architectuur verwante clusters. Ten noorden van de Cuypersdreef zijn woningblokken gerealiseerd in terrakleur met donkere kozijnen en donkere pannen. Hoewel verschillende architectuur is toegepast in dit wijkdeel, is door de gemeenschappelijke kleurstelling samenhang ontstaan. Dit geldt ook voor het wijkdeel ten zuiden van de Cuypersdreef. Hier is de kleurstelling rood/bruin met witte kozijnen en zwarte pannen.

De tien woningen aan de Dudokdreef (zuidzijde) en de 23 woningen aan de Van Den Broekveld hebben een lichte metselsteen (gebroken wit/lichtgeel) en zijn in kleurstelling afwijkend t.o.v. de rest van de wijk. De woningen die zijn gesitueerd aan de Berlagedreef bestaan uit bouwblokken in drie lagen in donkerrode/bruine kleur met een plat dak.

Binnen het plangebied komen verbijzonderingen van hoekwoningen in bouwblokken voor. Het is ongewenst dat de verbijzonderingen van de hoekwoningen worden doorgetrokken naar de andere woningen van een bouwblok. Dit in verband met de gewenste symmetrie in een bouwblok en het feit dat alleen hoekwoningen zich lenen voor stedenbouwkundige accenten binnen een wijk.

Tuinmuren en hekken bij kopwoningen vormen een afscheiding tussen privé en openbaar groen. De afscheidingen zijn doelbewust in het plan gebracht om aantasting van de openbare ruimte door visueel ongewenste afscheidingen (zelfbouw) te voorkomen. Het beleid is er op gericht de bestaande afscheidingen in stand te houden.

Langs de Cuypersdreef en de Van Ravensteyndreef zijn twee-onder-één kappers gesitueerd met geschakelde garages. In verband met de gewenste transparantie in het straatbeeld worden blokvormige opbouwen op

de garages niet toegestaan. Alleen een kap op de garage is, mits het bestemmingsplan dit toelaat, mogelijk.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).

#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw;
- Geen blokvormige opbouwen op garages van geschakelde twee- onder- één kappers, behoudens een kap in dakpannen en mits geïntegreerd in de architectuur en passend in het bestemmingsplan;
- Verbijzonderingen van hoekwoningen niet doortrekken naar naastgelegen woningen.

#### detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.).
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;



- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk of glas (serre's);
- Gezien aanwezige specifieke kleurstelling binnen woningclusters kleur- en materiaalgebruik aanpassen aan deze specifieke kleurstelling;
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen toepassing van gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de kleur in de specifieke woningclusters;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen (rood of zwart) afgestemd op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Regulier damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 11: TER LEEDE

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft de wijk Ter Leede behoudens de vrije sectorkavels ten zuiden van de Molenleede. De kavels worden separaat besproken (zie gebied 15). De wijk is gesitueerd tussen de Middeldijk en de 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg. Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich door bogen en radialen en vormt als het ware een halve cirkel. Het middelpunt van de cirkel is gesitueerd aan de Middeldijk waar twee appartementengebouwen zijn geprojecteerd. De woningen aan de Sluisleede vormen een stedelijke wand van drie bouwlagen. Hierachter zijn hofjes gesitueerd met woningen van één bouwlaag met een kap. Dan volgen twee-onder één kappers die qua architectuur zijn geïnspireerd op traditionele vormgeving (Haagse School). Door het plan loopt van noord naar zuid een groenzone met waterplas vanwaar uitzicht wordt geboden op het buitengebied.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Behoudens de appartementengebouwen en de woningen langs de Sluisleede zijn de woningen voorzien van forse zadeldakken of samenstellingen van zadeldakken. De dynamiek van het gebied zal beperkt zijn. Bijzondere aandacht zal worden gegeven aan het behoud van de architectonische kwaliteit van de vanaf de openbare weg zichtbare gevels. Er zijn geen cultuurhistorische waarden. Het beleid is er op gericht de huidige karakteristieken van de woonwijk te behouden.



### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).

#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Aanpassingen aan de voorzijde (en zichtzijde vanaf de openbare weg) van woningen moeten passen binnen de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;





- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omgeving;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.);
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Bij aan- en uitbouwen van woningen alleen toepassing van gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de kleur van de woning;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen afgestemd op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten rabatdelen. Damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 12: STADSE RECHTHOEK CARNISSELANDE

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft de woonwijken Waterkant, Havenkwartier (behoudens het winkelcentrum en de overige gebouwen rond het Middeldijkerplein), Meerwede-Zuid, Meerwede-Noord, Vrijheidsakker en Vrijenburg. De wijken maken deel uit van de Vinex-locatie Carnisselande en zijn (worden) tussen 1997 en 2006 opgericht. Het gebied wordt begrensd door de Gaatkensplas, de Carnisser Baan aan de oost- en noordzijde en het Riederpark. Het gebied wordt door de dijklinten Voordijk en Middeldijk in drie stukken verdeeld. Centraal loopt van noord naar zuid de as Avenue Carnisse waarin de Tramplus loopt. In het gebied ligt het Middeldijkerplein met de rond het plein gesitueerde grootschalige voorzieningenclusters. Dit deel wordt separaat besproken (zie gebied 17).

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijken behoren tot “De Stadse Rechthoek”, één van de hoofdgebieden in de wijk Carnisselande (Stadse Rechthoek, Dorpse Driehoek en Waterfranje). De woonwijken zijn ontwikkeld in stadse sfeer. De Tramplus, de gemiddeld hoge woningdichtheid en de nabije aanwezigheid van centrumvoorzieningen vormen een dynamisch milieu waaruit aantrekkelijke stadse woonwijken zijn ontstaan. De woonomgeving bestaat uit parken, pleinen, (stads)lanen, straten en stegen. De Avenue Carnisse heeft een stedelijk profiel (gesplitste rijbanen, tramplus, brede groene middenstrook) en vormt een belangrijke kwaliteitsdrager binnen de wijk.

In de Stadse Rechthoek is de architectuur van de woningen gebaseerd op klassieke stadswoningen echter met een moderne uitstraling. Rijzige architectuur met verticale elementen/gevelopeningen sluiten hier het meest op aan en zijn veelvuldig toegepast. Afwijkende vormgeving van hoekwoningen als verbijzondering van woonblokken komt veel voor. Het is ongewenst dat de verbijzonderingen van de hoekwoningen worden doorgetrokken naar de andere woningen van een bouwblok. Dit in verband met de gewenste symmetrie in een bouwblok en het feit dat alleen hoekwoningen zich lenen voor stedenbouwkundige accenten binnen een wijk.

In de wijk is bijzondere aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé. Bij de beëindiging van woonblokken zijn hiertoe duurzame erfscheidingen langs de openbare weg opgericht die aansluiten op de architectuur van de woningen.

De basiskleur in de wijkdelen Waterkant, Havenkwartier, Meerwede-Zuid en Meerwede-Noord is, behoudens een aantal uitzonderingen, over het algemeen donker (rood, terracotta, bruin, paars, mangaan). In de wijkdelen Vrijheidsakker en Vrijenburg zijn de kleuren diverser. In





wijkdeel Carré in de wijk Vrijenburg is gekozen voor een kleurstelling in geeltinten.

Het beleid is er op gericht de doelbewust vastgelegde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die zijn aangehouden bij de ontwikkeling van de wijkdelen te respecteren. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in bijzondere mate gelet op de maat en schaal in de omgeving.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing (zie bestemmingsplan).



#### massa en vorm van het gebouw

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Verbijzonderingen van hoekwoningen niet doortrekken naar naastgelegen woningen.
- Aanpassingen van de voorzijde (zichtzijde vanaf de openbare weg) van een gebouw/woning zijn in beginsel niet toegestaan. Alleen aanpassingen die geen afbreuk doen aan de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing kan worden overwogen;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw;
- Geen blokvormige opbouwen op de eenlaagse bouwdelen (vaak garages) van (geschakelde) twee-onder- één kappers of vrijstaande woningen;
- De mogelijkheid om dakopbouwen op woningen met platte daken op te richten is geen vanzelfsprekendheid. De mogelijkheid hangt af van

- de bewust ontworpen hoogteverdeling van de bouwblokken binnen de wijk (zie ook bestemmingsplan);
- Nieuwe dakopbouwen dienen in vorm, massa, materiaalgebruik en kleurgebruik hetzelfde te worden uitgevoerd als bestaande dakopbouwen;
  - De gevels van dakopbouwen dienen in beginsel op ten minste één meter afstand vanaf de dakrand te zijn gesitueerd tenzij er reeds een vanuit de nieuwbouw bestaande dakopbouw aanwezig is;
  - Tijdens de bouw opgerichte erfscheidingen dienen in stand te blijven tenzij een architectonisch aanvaardbaar plan wordt uitgevoerd.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.).
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen toepassing van gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de kleur van de woning c.q. omgeving;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Dakbedekking in donkere dakpannen afgestemd op omliggende bebouwing;
- Aan- en uitbouwen aan woningen uitvoeren in metselwerk in de kleur van de woning of een donkerder steen;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten delen. Damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 13: DORPSE DRIEHOEK CARNISSELANDE



### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft de woonwijken Smitshoek I en II, Riederhoek en Vrijheidsakker. De wijken maken deel uit van de Vinex-locatie Carnisselande en zijn (worden) tussen 1997 en 2006 opgericht. Het gebied wordt begrensd door de Portlandsebaan aan de zuidzijde, de wijk Smitshoek aan de westzijde, de Carnisser Baan/Voordijk aan de noordzijde en het Riederpark aan de oostzijde. De Smitshoekse Baan en de Voordijk snijden het gebied in de drie genoemde woonwijken.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De wijken behoren tot “De Dorpse Driehoek”, één van de hoofdgebieden in de wijk Carnisselande (Stadse Rechthoek, Dorpse Driehoek en Waterfranje). De woonwijken zijn ontwikkeld in dorpse sfeer.



Het wijkdeel Riederhoek kenmerkt zich door toepassing van grote rode dakkappen en verspringende bouwmassa's aan vloeiend verlopende straten. De grootte en vormgeving van de dakvlakken grijpen terug op traditionele vormen die het dorpse karakter van de wijk mede bepalen. Centraal in de wijk is een groengebied (“Groene Brink”) en een voorzieningencuster gesitueerd. Aan de zuidzijde van de wijk ligt langs de Middeldijk een serie eilanden met woonbebouwing. Op de buitenste eilanden zijn appartementengebouwen gerealiseerd. In Riederhoek is bijzondere aandacht besteed aan de overgang tussen openbaar en privé. Bij de beëindiging van woonblokken zijn langs de openbare weg groene hagen aangelegd op gemeentegrond. Door het eigendom en beheer van de hagen bij de gemeente te leggen is de continuïteit van deze kwaliteitsdrager (dorpse sfeer) verzekerd. De basiskleur van het metselwerk in de wijk Riederhoek is, behoudens een aantal uitzonderingen, licht (gele tinten, van crème tot warm lichtgeel tot licht oranje). De dakpannen van de grondgebonden woningen zijn in rode kleur.



De wijkdelen Smitshoek I en II sluiten aan op de bestaande woonwijk Smitshoek. De samenhang wordt gevormd door de centrale ontsluiting van de drie wijkclusters via de Wagenmakerij, Mandenmakerij en Pottenbakkerij naar de Smitshoekse Baan. Het karakter van de Voordijk wordt gerespecteerd door het plaatsen van vrijstaande woningen op ruime kavels aan de noordzijde van het gebied. De Middeldijk vormt een groene zone aan de zuidzijde. Het dorpse karakter is minder sterk aanwezig dan in Riederhoek. Grote dakvlakken en op traditionele vormgeving geïnspireerde architectuur komen minder voor. Er is sprake van een dorpse sfeer binnen moderne vormtaal. De geleiding van de bouwmassa's is horizontaal met “liggende” detaillering. Op de overgang openbaar/privé zijn harde erfscheidingen geplaatst in metselwerk, hekwerken of combinaties daarvan.

Binnen de wijk Vrijheidsakker is sprake van een ruime opzet van de woningbouw (relatief lage woningdichtheid). Centraal in de wijk loopt van west naar oost een langzaam verkeersroute waarlangs woningblokken in traditionele verkaveling en een voorzieningencluster staan gesitueerd. Aan de noord- en zuidzijde van de wijk zijn woningbouwplannen gerealiseerd met vrijstaande woningen. Een aantal projecten zijn opgericht binnen het kader van “consumentgericht bouwen”. De koper van de woning heeft veel mogelijkheden gehad in het kiezen van opties waardoor grootte en vorm van de woningen binnen de projecten van elkaar afwijken. Dit leidt tot een divers architectuurbeeld waarbij kleurstelling, dakvormen, dakhellingen en detaillering zorgen voor samenhang.



Het beleid is er op gericht de doelbewust vastgelegde stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten die zijn aangehouden bij de ontwikkeling van de wijkdelen te respecteren. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in bijzondere mate gelet op de maat en schaal van de omgeving.

#### **Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

#### **Welstandscriteria**

##### **ligging in de omgeving**

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing.

##### **massa en vorm van het gebouw**

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Verbijzonderingen van hoekwoningen niet doortrekken naar naastgelegen woningen.
- Aanpassingen van de voorzijde (zichtzijde vanaf de openbare weg) van een gebouw/woning zijn in beginsel niet toegestaan. Alleen aanpassingen die geen afbreuk doen aan de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing kan worden overwogen;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;

- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw;
- De mogelijkheid om dakopbouwen op woningen met platte daken op te richten is geen vanzelfsprekendheid. De mogelijkheid hangt af van de bewust ontworpen hoogteverdeling van de bouwblokken binnen de wijk (zie bestemmingsplan) en van dakopbouwen die reeds zijn gerealiseerd bij het betreffende woningtype (opties tijdens bouw);
- Nieuwe dakopbouwen dienen in vorm, massa, materiaalgebruik en kleurgebruik hetzelfde te worden uitgevoerd als bestaande dakopbouwen bij het betreffende woningtype;
- Geen blokvormige opbouwen op bijgebouwen van geschakelde woningen tenzij dit een optie was tijdens de bouw;
- De gevels van dakopbouwen dienen ten minste op één meter afstand vanaf de dakrand te zijn gesitueerd tenzij er reeds een vanuit de nieuwbouw bestaande dakopbouw aanwezig is;
- Tijdens de bouw opgerichte erfscheidingen dienen in stand te blijven tenzij een architectonisch aanvaardbaar plan wordt uitgevoerd.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de boeiboorden, raamindelingen, e.d.).
- Aan- of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Alleen toepassing van gebakken metselstenen (geen betonstenen, kalkzandsteen e.d.) in kleur, afgestemd op de kleur van de woning c.q. omgeving;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan;
- Soort en kleur dakbedekking afstemmen op omliggende bebouwing;
- Aan- en uitbouwen aan woningen uitvoeren in metselwerk in de kleur van de woning. Een donkerder kleur kan aanvaardbaar zijn;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten delen. Damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.

## GEBIED 14: GAATKENSOOG

### Gebiedsbeschrijving

De woonwijk Gaatkensoog vormt een ellipsvormig eiland dat is gelegen in de Gaatkensplas. De hoofdontsluiting vindt plaats vanaf de Portlandse Baan.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Langs de rand van de wijk wordt uitzicht geboden over het water en het omringende landschap. Een centrale gracht met dwarsvertakkingen zorgt er voor dat ook de percelen van de woningen binnen de wijk aan het water grenzen. Het binnengebied is orthogonaal verkaveld en bestaat uit kleine hofjes. Rond het eiland is een ellipsvormige aaneengesloten bebouwingswand aanwezig die de beslotenheid van het binnengebied versterkt. Langs de buitenrand zijn uiteenlopende vrijstaande en geschakelde woningtypen gerealiseerd (b.v. de “vuurtorenwoningen”). Aan de zuidzijde van het eiland is een appartementengebouw gebouwd dat door de ronde plattegrond de elliptische vorm van het eiland benadrukt.

Door de goede zichtbaarheid van de rand van het eiland vanuit de omgeving, is de kwaliteit van het architectuurbeeld van groot belang. Het beleid richt zich er op om de kwaliteit van dit beeld te behouden. Het plaatsen van bijgebouwen (behoudens vergunningsvrije bijgebouwen) bij woningen die met de tuin grenzen aan de Gaatkensplas wordt niet toegestaan. Alleen aanbouwen aan de woningen die volledig geïntegreerd zijn in de bestaande architectuur zijn bespreekbaar.

De woningen Waddenring 48 t/m 124 bezitten een uitgesproken architectuur. Een éénlaagse rechthoekige vorm is geplaatst tegen een tweelaagse rechthoekige vorm. Het ensemble is door de strakke vormgeving en goede verhoudingen van de bouwmassa's, van hoogwaardige architecturale kwaliteit en het project is één van de kwaliteitsdragers van de wijk. Verstoring van deze kwaliteit moet worden voorkomen. Het bouwen van aanbouwen op de begane grond en het bouwen van opbouwen op het dak van het deel van de woningen met één bouwlaag wordt niet toegestaan.

In de wijk is doelbewust voor een getrapte opbouw van de hoogte van de bouwblokken gekozen. Deze opbouw is karakteristiek voor de wijk. De woningen van het binnengebied bestaan uit (behoudens de woningen langs de centrale gracht) twee bouwlagen. De ellipsvormige bebouwingswand rond het binnengebied heeft drie bouwlagen. en de bebouwingshoogte van de buitenrand is afwisselend. Het beleid is er op gericht de hoogteopbouw binnen de wijk niet te verstoren. Dakopbouwen op de tweelaagse (en drielaagse woningen) worden niet toegestaan. De gebruikte kleuren en materialen binnen de wijk zijn zeer wisselend (kleuren van wit, geel, terra tot donkerrood). Naast regulier metselwerk zijn keimwerk, keramische tegels en stalen gevelbekleding toegepast.





Het beleid is er op gericht het specifieke karakter van de architectuur te bewaren.

#### **Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

#### **Welstandscriteria**

##### **ligging in de omgeving**

- De woonbebouwing richt zich op de straat aan de voorzijde;
- Rooilijnen aan de voorzijde van de rijen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing.

##### **massa en vorm van het gebouw**

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- De individuele woning binnen een woonblok mag zich niet verzelfstandigen;
- Verbijzonderingen van hoekwoningen niet doortrekken naar naastgelegen woningen;
- Aanpassingen van de voorzijde (zichtzijde vanaf de openbare weg) van een gebouw/woning zijn in beginsel niet toegestaan. Alleen aanpassingen die geen afbreuk doen aan de karakteristiek van de woning en de omliggende bebouwing kan worden overwogen;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Bij de woningen aan de Waddenring 48 tot en met 124 worden geen dakopbouwen toegestaan op de woningdelen die uit één bouwlaag bestaan;
- Indien tijdens de bouw van de woningen al aanbouwen in de vorm van standaardopties zijn gebouwd, dienen nieuwe aanbouwen bij hetzelfde woningtype zich in vorm en massa hieraan te conformeren;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Aanbouwen aan achterzijde van rijenwoningen één bouwlaag met plat dak;
- Op aanbouwen op de koppen van rijenblokken en individuele woningen zijn kappen toegestaan mits op de woning reeds een kap aanwezig is;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw of plat uitgevoerd;
- Dakopbouwen op woningen met platte daken zijn niet toegestaan;
- Tijdens de bouw opgerichte erfscheidingen dienen in stand te blijven tenzij een architectonisch aanvaardbaar plan wordt uitgevoerd.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering hoofdgebouw aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de dakbeëindigingen, raamindelingen, e.d.);
- Aan- of uitbouwen of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- en uitbouwen uitvoeren in metselwerk of glas (serre's);
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakken (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur uitvoeren;
- Wanneer er in een project vanuit de nieuwbouw al grote lichte (verf)vlakken aanwezig zijn, kleurstelling hieraan conformeren;
- Materiaalgebruik en kleurgebruik van aan- en uitbouwen aanpassen aan de woning;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk niet toegestaan (behoudens de reeds aanwezige projectmatig gekeimde woningen);
- Soort en kleur dakbedekking afstemmen op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten delen. Damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 15: INDIVIDUELE WONINGBOUW (VRIJE SECTOR KAVELS)

### Gebiedsbeschrijving

Binnen Barendrecht zijn diverse gebieden aanwezig waar individuele woningbouw heeft plaatsgevonden. Te noemen zijn: Prins Willemstraat, Willem Alexanderplantsoen, Boeier, Schouw, Elisabeth Catsvliet, Strauslaan/v. Beethovensingel, Brahmsstraat, Molenleede, Noordersingel en de Voordijk ter hoogte van Smitshoek I en II. Binnen een aantal woonwijken komen solitaire kavels voor.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

De gebieden met individueel ontworpen vrijstaande woningen vertonen veelal een beperkte samenhang in architectuurstijl. Gezien de verscheidenheid van de woningen en de diverse bouwperiodes is het binnen het kader van deze nota niet doenlijk ieder gebied(je) nauwkeurig te omschrijven. Van een aantal gebieden zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld waaraan wordt (is) getoetst bij de planvorming. Het betreffen de kavels langs de Noordersingel, de kavels langs de Molenleede en de kavels langs de Voordijk ter hoogte van Smitshoek I en II. Bij de kavels langs de Molenleede is de kleur vastgelegd (metselwerk roodtinten en dak in donkere kleur). Voor de steenkleur van de woningen langs de Noordersingel en de Voordijk, is meer vrijheid aanwezig. De kleuren mogen geeltinten zijn maar ook rood is toegestaan. Het dak dient in rood of zwart te worden uitgevoerd. Witte gevelstenen zijn niet toegestaan.

De vrije sectorkavels zijn inmiddels grotendeels bebouwd. Nieuwe initiatieven zullen zich moeten richten naar de aard en aanwezige hoofdvormen van de woningen. In kleur moet aansluiting worden gevonden bij de bestaande kleuren.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De woonbebouwing richt zich op de ontsluitingsstraat of de overwegende oriëntatie in het gebied;
- Rooilijnen niet overschrijden;
- Bijgebouwen en aanbouwen terugliggend t.o.v. de voorgevelrooilijn hoofdbebouwing;
- Afstand tot de burens dient te worden gerespecteerd (zie ook bestemmingsplan).

**massa en vorm van het gebouw**

- Het gebouw voegt zich in maat en ritmering naar de omliggende bouwwerken;
- Bijgebouwen en aanbouwen in lijn met de architectuur van het hoofdgebouw ontwerpen;
- Kapvorm van hoofdgebouwen afstemmen op de kapvorm van de omliggende bebouwing;
- Dakhelling en kapvorm van bijgebouwen en aanbouwen conform dak hoofdgebouw of plat uitgevoerd.

**detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw. Hierbij valt te denken aan vormgeving van de dakbeëindigingen, raamindelingen, e.d.);
- Aan- of bijgebouwen of verbouwingen in belijning aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Aan- of uitbouwen in metselwerk of glas (serres);
- Kleur metselwerk (of houtwerk) in gedekte kleur b.v. geel tot rood/bruin, tenzij het beeldkwaliteitsplan anders aangeeft;
- Kleur metselwerk (of houtwerk) afstemmen op kleur in omgeving, nuanceverschillen mogelijk mits passend binnen de “familie” van kleuren;
- Geen contrasterende kleuren;
- Grote (verf)oppervlakten (b.v. garagedeuren) in beginsel in donkere kleur uitvoeren;
- Materiaalgebruik en kleurgebruik van aan- en uitbouwen aanpassen aan de woning;
- Deuren en kozijnen uitvoeren in hout of goed gelijkende andere materialen;
- Schilderen van metselwerk of aanbrengen pleisterwerk in beginsel niet toegestaan;
- Soort en kleur dakbedekking afstemmen op omliggende bebouwing;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes uitvoeren in metselwerk of donkere c.q. naturel houten delen. Damwandprofiel, laagwaardig plaatmateriaal, kunststof plaatmateriaal of betonbouw is niet toegestaan.



## GEBIED 16: WINKELCENTRUM MIDDEN-BAAN

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft de Middenbaan tussen de 2<sup>e</sup> Barendrechtseweg en de Lindehoevelaan. Oorspronkelijk was de Middenbaan (toen nog Dorpsstraat geheten) een deel van het uitbreidingslint vanaf het oude dorp.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

In de laatste decennia heeft de Middenbaan zich ontwikkeld tot een winkelgebied en is het oorspronkelijke karakter als dijklint nauwelijks meer afleesbaar. De architectuur is onsamenhangend en van diverse tijden. Op de “kop” (Theater Het Kruispunt) en de “staart” (locatie De Schalm en locatie Van ’t Hof) van de Middenbaan zijn in de jaren 90 gebouwen opgericht die de Middenbaan ruimtelijk-visueel hoogwaardig afsluiten. De visuele uitstraling van de winkelfunctie naar de omliggende woonwijken is beperkt. De architectuur van de achterkanten van de winkels aan de Middenbaan (Onderlangs en Achterom) is een bron van zorg. De architectuur is vaak onsamenhangend door de aan- en uitbouwen die in het verleden zonder zorg voor de omgeving zijn uitgevoerd. Door de uitbreiding van parkeerfaciliteiten aan het Onderlangs en het Achterom is de publieke functie aanzienlijk toegenomen en gaan de achterkanten van de winkels een belangrijke rol spelen in de kwaliteitsbeleving. Het beleid voor de Middenbaan (ook achterzijde) is erop gericht de aanwezige kwaliteit niet te laten afnemen en waar mogelijk te versterken. Met betrekking tot reclame-uitingen wordt verwezen naar de “Nota welstandsbeleid reclame-uitingen”.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De voorgevel van het gebouw is gericht naar de belangrijkste weg;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg.

#### massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan massa en vorm van de naastgelegen bebouwing;
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;

- Dakvorm aanbouwen en bijgebouwen aanpassen aan dakvorm hoofdgebouw;
- Kaprichting hoofdgebouw aanpassen aan overheersende kaprichting ter plaatse;
- Bouwplannen die betrekking hebben op de gevelvlakken aan de achterzijde van de Middenbaan (Onderlangs en Achterlangs) dienen een positieve bijdrage te leveren aan de samenhang in de architectuur.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Detaillering (rijk of arm) aanpassen aan omliggende bebouwing;
- Detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen afstemmen op de detaillering het hoofdgebouw;
- Aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Gevelvlakken in damwandprofielplaten, laagwaardige plaatmaterialen, of kunststof beplating is in beginsel niet toegestaan;
- Kleurgebruik aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Kleuren gevelvlakken aan achterzijde van Middenbaan (Onderlangs en Achterom) in donkere aardkleuren (terra tot donkerbruin);
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten moeten behouden blijven.





## GEBIED 17: MIDDELDIJKERPLEIN EN OMGEVING

### Gebiedsbeschrijving

Het Middeldijkerplein is gesitueerd op het kruispunt van het dijklint Middeldijk en de noord-zuid centrale as binnen het wijkdeel Stadse Rechthoek waar de trampluis doorheen loopt (Avenue Carnisse).

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het Middeldijkerplein is de belangrijkste ruimte binnen de woonwijk Carnisselande. Binnen het gebied is een hoogwaardig woon- en voorzieningenniveau aanwezig. Het gebied levert de centrumvoorzieningen voor de woonwijk Carnisselande. Rond het plein zijn vier grootschalige gebouwen (kwadranten) opgericht waarin diverse maatschappelijke functies en winkelvoorzieningen zijn opgenomen. De vier gebouwen zijn respectievelijk: het zorgcentrum, winkelcentrum Carnisse Veste, het clustergebouw de Waterpoort en het clustergebouw in het Noord-Oost kwadrant. Langs het plein vormen appartementengebouwen hoge pleinwanden die het Middeldijkerplein omsluiten. Achter de pleinwanden zijn lagere bouwmassa's gesitueerd. In het Noord-Oost kwadrant zijn 20 grondgebonden woningen aanwezig. Onder de 4 gebouwen zijn parkeergarages opgenomen.

Het plein is voorzien van een 60 meter hoge woontoren die een bijzonder stedenbouwkundig hoogteaccent (landmark) vormt voor de wijk Carnisselande.

Het winkelcentrum Carnisse Veste heeft naast een hoofdingang aan het Middeldijkerplein tevens een hoofdingang aan het plein Havenhoofd in de wijk Havenkwartier. De wand van het winkelcentrum aan het Havenhoofd wordt gevormd door het zogenaamde "Bastion"; een gebouw van 7 bouwlagen.

De dynamiek van het gebied zal beperkt zijn omdat binnen het plangebied alleen grootschalige gebouwen zijn gesitueerd met een beperkt aantal eigenaren. Voor de welstandscriteria voor de 20 grondgebonden woningen in het Noord-Oost kwadrant wordt verwezen naar de gebiedscriteria uit gebied 8. Het beleid is er op gericht de bestaande kwaliteit te consolideren.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- Alle gevels van de gebouwen zijn gericht op openbaar gebied;
- Rooilijn parallel aan de weg.

### massa en vorm van het gebouw

- Uitbreidingen, aan- en uitbouwen zijn vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- Hoofdvorm uitbreidingen, aanpassen aan hoofdvorm hoofdgebouwen.

### detaillering, kleur en materiaal

- Detaillering van gevelwijzigingen, uitbreidingen en aan- en uitbouwen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Gevelwijzigingen, uitbreidingen en aan- of uitbouwen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren.







## **GEBIED 18: VEILINGTERREIN, BEDRIJVEN- TERREINEN DIERENSTEIN, GEBROKEN MEELDIJK EN ZIEDEWIJ I**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het gebied wordt begrensd door de Spoorlijn Dordrecht/Rotterdam, de Dierensteinweg, de Veren Ambachtseweg, de Tuindersweg en de Boezemweg. Het binnen het gebied liggende bedrijventerrein Ziedewij II wordt apart besproken (zie gebied 19).

### **Waardebepaling ontwikkeling en beleid**

De gebieden zijn indertijd ontwikkeld zonder een duidelijk visie op de gewenste beeldkwaliteit. De afzonderlijke panden zijn in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang van de architectuur gering is. Behoudens bedrijventerrein Gebroken Meeldijk is met de benodigde parkeerruimte onvoldoende rekening gehouden zodat vaak (noodgedwongen) op de openbare weg wordt geparkeerd. Dit leidt tot een rommelig beeld. Op Ziedewij I is in de laatste jaren veel nieuwbouw gepleegd (Hagé International b.v.) hetgeen heeft geleid tot een kwaliteitsverbetering van dit gebied. Het beleid is er op gericht de kwaliteit te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

### **Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### **Welstandscriteria**

#### **ligging in de omgeving**

- De uitstraling van de randen van de terreinen vragen bijzondere aandacht;
- De bebouwing is georiënteerd op de straat;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

#### **massa en vorm van het gebouw**

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- Hallen en loodsen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleiding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).





## GEBIED 19: BEDRIJVENTERREIN ZIEDEWIJ

### II

#### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de Boezemweg, de Tuindersweg, de gebroken Meeldijk en bedrijventerrein Ziedewij I.

#### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Voor het gebied is medio 2002 een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin richtlijnen zijn vastgelegd. De richtlijnen hebben sturing gegeven aan de gewenste samenhang in de architectonische verschijningsvorm. In Ziedewij II is een tweedeling gemaakt tussen een kleinschalige buitenrand en een grootschalig binnengebied. Het grootschalige binnengebied wordt ingenomen door het bedrijfsgebouw van transportbedrijf Euser. De bebouwing langs de Boezemweg is kleinschalig van opzet met representatieve bedrijfsbebouwing die is georiënteerd op de Boezemweg. De ontsluiting van deze bedrijven vindt plaats vanaf de achterzijde. De representatieve voorzijde van de overige bedrijfsbebouwing is georiënteerd op de ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein. Binnen het beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden geformuleerd die onderstaand staan beschreven. Het beleid is er op gericht de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan te respecteren.

#### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

#### Welstandscriteria

##### ligging in de omgeving

- De bebouwing langs de Boezemweg is georiënteerd op de Boezemweg;
- De overige bebouwing is georiënteerd op de ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

##### massa en vorm van het gebouw

- Hallen en loodsen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Dakvorm bebouwing langs Gebroken Meeldijk plat gedekt, luifels en overstekken toegestaan;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe gebouwen tussen Gebroken Meeldijk en binnengebied: voor de bedrijfshallen rustige kleurstelling en uitstraling, voor de representatieve bebouwing rood tot roodbruin, hoofdmaterialisering in steen;
- Kleurgebruik nieuwe gebouwen tussen Boezemweg/Tuindersweg en de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein: voor de bedrijfshallen zilverkleurig of lichte grijs tinten, voor de representatieve bebouwing natuurlijke c.q. aardkleuren zoals terra, oker of sepia, hoofdmaterialisering baksteen, natuursteen, glas, aluminium;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).



## GEBIED 20: BEDRIJVENTERREIN REIJERWAARD

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de rijksweg A15 aan de zuidzijde, de Reijerwaardseweg aan de westzijde en de IJsselmondse randweg in het noorden/westen. Het gebied wordt doorsneden door een brede groenzone onder hoogspanningsleidingen waar niet mag worden gebouwd. Het gebied wordt primair ontsloten vanaf de IJsselmondse randweg. Binnen het gebied is een orthogonaal opgebouwde ontsluitingsstructuur aanwezig.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het bedrijventerrein is goed zichtbaar vanaf de rijksweg A15 en de IJsselmondse randweg. Dit zijn wegen met hoge verkeersintensiteiten en er worden hoge eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit van de randbebouwing. De gebouwen in het binnengebied oriënteren zich op de ontsluitingswegen. Door de aanwezigheid van grootschalige detailhandel (o.a. het meubelplein) is er geen sprake van een traditioneel bedrijventerrein. Het gebied wordt bezocht door winkelend publiek. Dit stelt extra eisen aan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Het beleid is er op gericht de aanwezige kwaliteit te behouden.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De uitstraling van de randen van het bedrijventerrein die zijn gericht op de A15 en de IJsselmondse randweg, vragen bijzondere aandacht;
- In de randbebouwing is er sprake van twee representatieve zijden;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

#### massa en vorm van het gebouw

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- Hallen en loodsen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;

- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).





## GEBIED 21: BEDRIJVENTERREIN CORNELISLAND

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de IJsselmonderandweg, het Zevenbergsedijkje en de gemeentegrens met de gemeente Ridderkerk. Het gebied is primair ontsloten vanaf de IJsselmonderandweg. Langs het Zevenbergsedijkje is een groenzone geprojecteerd die als buffer dient tussen de woningen langs het Zevenbergsedijkje en de bedrijfsbebouwing.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het bedrijventerrein is goed zichtbaar vanaf de IJsselmonderandweg. In de zone langs deze weg is sprake van wandvormige bebouwing met een heldere geleding en een moderne uitstraling. Er is veel glas, metaal en beton toegepast in over het algemeen donkere kleurstelling (antraciet en grijs). De bebouwing van het middengebied is minder expressief en bestaat uit doosvormige elementen met plat dak. Op de hoeken zijn in een aantal gevallen ruimtelijke accenten toegepast. De kleurstelling is terughoudend (diverse schakeringen grijs). Door de aanwezigheid van grootschalige detailhandel (o.a. diverse keukenwinkels) is er geen sprake van een traditioneel bedrijventerrein. Het gebied wordt bezocht door winkelend publiek. Door dit publieke karakter worden extra eisen gesteld aan de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Het beleid is er op gericht de aanwezige kwaliteit te behouden.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De uitstraling van de randen van het bedrijventerrein die zijn gericht op de IJsselmonderandweg, vraagt bijzondere aandacht;
- In de randbebouwing is sprake van twee representatieve zijden;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

#### massa en vorm van het gebouw

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;

- Bedrijfsgebouwen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleiding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).





## GEBIED 22: BEDRIJVENTERREIN BIJDORP



### Gebiedsbeschrijving

Het gebied wordt begrensd door de Henry Dunantlaan en het Vaanplein. Het gebied wordt ontsloten vanaf de Henry Dunantlaan. Binnen het gebied is een ringvormige ontsluitingsweg aanwezig.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het bedrijventerrein is goed zichtbaar vanaf de Henry Dunantlaan. De bedrijfsbebouwing langs deze weg is in het bestemmingsplan gesitueerd binnen een “representatieve zone”. De eisen aan de beeldkwaliteit c.q. de architectuur zijn hoog. Binnen het bedrijventerrein is doelbewust gestreefd naar afstemming van de hoofdkleur en de hoofdvorm. De belangrijkste gevelvlakken van de representatieve zone (veelal uitgevoerd in metselwerk), zijn terra of leerkleurig. Er zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig in afwijkende kleur. Het gebouw van de Scouting ligt direct aan de oostzijde van het bedrijventerrein maar maakt hier, gezien de functie, geen deel van uit. Het scoutinggebouw moet worden gezien als een zelfstandig element met een eigen uitstraling.

De hoofdkleur van het metselwerk van de bedrijfsgebouwen achter de representatieve bebouwing bestaat uit roodtinten.

Door de gevoerde beeldregie op het bedrijventerrein is een samenhangend geheel ontstaan van hoge kwaliteit. Het beleid is er op gericht de aanwezige kwaliteit te behouden.



### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De uitstraling van de randen van het bedrijventerrein die zijn gericht op de Henry Dunantlaan vragen bijzondere aandacht;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.



#### massa en vorm van het gebouw

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- Bedrijfsgebouwen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;

- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).

## GEBIED 23: BEDRIJVENTERREIN MIDDELWEG EN TERREIN RIOOLWATERZUIVERINGSINSTALLATIE



### Gebiedsbeschrijving

Het (kleinschalige) bedrijventerrein Middelweg wordt begrensd door de Middelweg, de Kilweg, de Middeldijk en de rijksweg A29. De noordelijke helft wordt ingenomen door het aannemingsbedrijf van de gebr.

Kraaijeveld. Naast drie bedrijfspanden is op de zuidelijke helft van het bedrijventerrein een tankstation aanwezig.

Het terrein van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is direct ten oosten van de rijksweg A29 gesitueerd met de ontsluiting op de Achterzeedijk.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het bedrijventerrein Middelweg is goed zichtbaar vanaf de Middelweg en vanaf de oostelijke op- en afrit van de A29. Het bedrijfspand van de gebr. Kraaijeveld vormt een kwalitatief hoogwaardige wand langs de Middelweg. Het tankstation is opgebouwd uit diverse bouwmassa's die niet direct georiënteerd zijn op de Middelweg. De gebouwen langs de Middelweg vertonen in hoofdmassa en kleurgebruik weinig samenhang. De rioolwaterzuiveringsinstallatie is vanuit haar doelstelling functioneel ontworpen. Langs de Achterzeedijk wordt het terrein begrensd door een onder architectuur ontworpen muur waarin de kantoorfunctie en de toegangsfunctie zijn geïntegreerd. Door de muur wordt het zicht op de installatie vanaf de Achterzeedijk onttrokken.

Het beleid is er op gericht de aanwezige kwaliteit te behouden.



### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De uitstraling van de randen van het bedrijventerrein die zijn gericht op de Middelweg vragen bijzondere aandacht;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg (behoudens het tankstation);
- Publieke en representatieve functies zijn gericht op de (belangrijkste) straat;
- Grote, centonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.



### **massa en vorm van het gebouw**

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de stedenbouwkundige opbouw en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- Bedrijfsgebouwen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen aangepast aan de omgeving, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).



## GEBIED 24: BEDRIJVENTERREINEN ACHTERZEEDIJK

### Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Achterzeedijk vormt een onderbreking van de recreatieve zone langs de Oude Maas en is gesitueerd ten zuiden van de Achterzeedijk en ten oosten van de weg naar het brughoofd van de voormalige Barendrechtse brug. Ten zuidwesten van het bedrijventerrein Achterzeedijk zijn twee bedrijventerreinen aanwezig die worden gebruikt voor opslag (Rijkswaterstaat en een zand/grind verwerkend bedrijf). Op deze terreinen is op grond van het bestemmingsplan geen bebouwing mogelijk.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

In het begin van de vorige eeuw is het bedrijventerrein (VELO-terrein) gesticht. In de laatste tien jaar is veel van de oude bebouwing vervangen voor nieuwbouw. Op het terrein zijn twee gemeentelijke monumenten aanwezig n.l. de schoorsteen en het kantoor/toegangsgebouw van het voormalige VELO-bedrijf. In de directe omgeving zijn naast genoemde monumenten nog een rijksmonument en twee gemeentelijke monumenten aanwezig. Vanuit de cultuurhistorie betreft het een belangrijk gebied. Door de plaatsing van het gebied binnen een groene recreatieve strook kan eenvoudig een conflictsituatie ontstaan door tegengestelde belangen. De bebouwing op het terrein zal zich in massa en kleurstelling moeten voegen binnen het gebied. Aangepaste hoogte (zie bestemmingsplan) en kleurstelling in groentinten en aardtinten liggen in de rede. Het beleid is er op gericht de aanwezige kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De uitstraling van de randen van het bedrijventerrein die zijn gericht op de recreatieve zone langs de Oude Maas en de Achterzeedijk vragen bijzondere aandacht;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse (getrapt, op één lijn);
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Grote, eentonige wanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

### **massa en vorm van het gebouw**

- Gebouwen dienen zich te voegen binnen de bebouwingskarakteristiek van de omgeving;
- Bedrijfsgebouwen in eenvoudige hoofdvorm met plat dak, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleurgebruik nieuwe hoofdgebouwen in terughoudende kleurstelling zoals groenkleuren en aardkleuren, geen contrasterende kleuren;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen).

## GEBIED 25: BEDRIJVENTERREINEN VAANPARK I, II, III EN IV



### Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Vaanpark wordt aan de oostzijde begrensd door de rijksweg A29 en aan de westzijde door de Carnisser baan. Vaanpark I ligt tussen de Kilweg en de Middeldijk. Vaanpark II en III liggen tussen de Middeldijk en de Voordijk en Vaanpark IV is ten noorden van de Voordijk gesitueerd. Het bedrijventerrein is voornamelijk bedoeld voor kantoor- en bedrijfsbebouwing. Met toepassing van een vrijstelling in het bestemmingsplan is grootschalige detailhandel mogelijk (o.a. IKEA, Karwei). Als verbijzonderingen in de bebouwing moet het zwembad en de NAM-locatie worden genoemd. Vooral de NAM-locatie is door de functionele architectuur, de kleurstelling in blauw en door de goede zichtbaarheid vanaf de westelijke op- en afrit van de A29, een bijzonder element binnen het gebied.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Bij de ontwikkeling van bedrijventerrein Vaanpark is gestreefd naar een hoogwaardige en duurzame uitstraling. Zowel de openbare ruimte als de architectuur zijn tot stand gekomen onder beeldregie. Bij de inrichting van de openbare ruimte is gekozen voor wegprofielen waarin boomrijen en groenstroken zijn opgenomen.

In het bestemmingsplan is langs de de Carnisser Baan ter hoogte van Vaanpark II, III en IV een representatieve zone gedefinieerd die bestaat uit een reeks eilanden die zijn bedoeld voor de vestiging van één bedrijf of een bedrijvengroep. De eilanden hebben natuurlijke taluds zodat een menging is ontstaan van representatieve gebouwen in een parkachtige omgeving. De eisen aan de kwaliteit van de architectuur binnen de representatieve zone is hoog. Binnen deze zone zijn ter plaatse van stedenbouwkundige aanleidingen (b.v. hoekpunten van eilanden t.p.v. een kruising van wegen) verbijzonderingen in de architectuur gewenst. De bedrijfsbebouwing langs de oostrand van het bedrijventerrein is goed zichtbaar vanaf de rijksweg A29. Hier is bijzondere aandacht besteed aan de uitstraling en samenhang van de diverse bouwmassa's. In het bestemmingsplan is de bebouwingshoogte van het gebied vastgelegd. Hierbij is bijvoorbeeld rekening gehouden met de confrontatie met de bestaande woonbebouwing langs de Voordijk. Moderne materialisering zoals glas en metaal al dan niet gecombineerd met baksteenarchitectuur zijn bepalend voor de architectuur. De gebouwen zijn voornamelijk plat afgedekt. Metalen gevelbeplating dient kwalitatief hoogwaardig te worden uitgevoerd.



Het beleid is er op gericht de uitgangspunten die zijn aangehouden bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein te respecteren en de kwaliteit te behouden.

**Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

**Welstandscriteria****ligging in de omgeving**

- De bebouwing langs de Carnisserbaan heeft een representatieve uitstraling naar de Carnisserbaan;
- De bebouwing langs de rijksweg A29 heeft een representatieve uitstraling naar de A29;
- De bebouwing is georiënteerd op de ontsluitingsweg binnen het bedrijventerrein;
- De rooilijnen van de voorgevels aanpassen aan verloop rooilijnen ter plaatse;
- Rooilijn parallel aan de weg;
- Grote, eentonige straatwanden vermijden;
- Visueel minder aantrekkelijke functies zoveel mogelijk aan het oog onttrekken.

**massa en vorm van het gebouw**

- Hallen en loodsen in eenvoudige hoofdvorm, verbijzonderingen bij publieke of representatieve functies;
- Dak bedrijfsbebouwing plat gedekt, representatief bouwvolume kan een afwijkende expressieve kapvorm hebben;
- Veranderingen en toevoegingen dienen in samenhang met de bestaande architectuur een eenheid te vormen.

**detaillering, kleur en materiaal**

- Bedrijfsloodsen in rustige kleurstelling en uitstraling (grijs, antraciet);
- Representatieve bebouwing metselwerkvlakken in geel tot roodbruin of grijstinten/antraciet;
- Kleurstelling gebouwen afstemmen op kleurgebruik in directe omgeving;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Detaillering van gevelwijzigingen en uitbreidingen afstemmen op de detaillering van het hoofdgebouw;
- Kleur- en materiaalgebruik van uitbreidingen aangepast aan de kleurstelling van de hoofdgebouwen, geen contrasterende kleuren;
- Evenwichtige gevelindelingen;
- Reclame-uitingen integraal verwerken in architectuur van het gebouw (zie nota welstandsbeleid reclame-uitingen);
- In de representatieve zone langs de Carnisser baan geen vlaggen c.q. vlaggenmasten.





## GEBIED 26: KOEDOODSE HAVEN

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied is gesitueerd ten oosten van het natuurgebied De Carnisse Grienden, ten zuiden van de Koedood en het westen van de Jan Gerritsepolder. Via de aanwezige haven kan de Oude Maas per boot worden bereikt.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het gebied is in gebruik als laad- en losplaats/opslagterrein ten behoeve van een aannemer in grond-, weg-, en waterbouwkundige werken. Tevens vindt opslag plaats van wilgetenen. Het gebied is direct gerelateerd aan het natuurgebied “De Carnisse Grienden” en maakt hier landschappelijk gezien deel van uit. Gezien de hoge natuurwaarde en het unieke landschap dat door de grienden wordt gevormd, is bescherming van deze kwaliteiten uitgangspunt. De bebouwing binnen het gebied zal zich in hoofdvorm, massa, materiaalgebruik en het kleurgebruik ondergeschikt moeten maken aan de landschappelijke beleving.

### Welstandsniveau

Op het gebied is welstandsniveau 1 (gevoelig en/of bijzonder welstandsgebied) van toepassing.

### ligging in de omgeving

- Hoofd- en bijgebouwen zodanig plaatsen op perceel dat de zichtbaarheid vanaf openbare wegen en voetpaden zo minimaal mogelijk is;
- Bijgebouwen plaatsen op een onopvallende plaats achter de hoofd-massa.

### massa en vorm van het gebouw

- De gebouwen staan solitair op het terrein;
- Eenvoudige hoofdvorm;
- Dakvorm alleen plat of een zadeldak;
- Geen verbijzonderingen toepassen voor representatieve of publieke ruimten;
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofd-massa en zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op het hoofdgebouw.

### detaillering, kleur en materiaal

- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt en ingepast in het landschap (donkergroen, donkerbruin, donkerrood, antraciet), lichte kleuren als hoofd- en/of bijkleur niet toegestaan;
- Gevelvlakken in eenvoudige detaillering;
- Hoofdgebouwen in metselwerk of hout (rabat, gepotdekseld);
- Aanbouwen en uitbouwen in materiaal en kleurstelling aanpassen aan hoofdgebouw;
- Bijgebouwen in hout (rabat, gepotdekseld).

## **GEBIED 27: BEDRIJVENTERREIN SMITS- HOEK**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het kleinschalige bedrijventerrein is gesitueerd ten zuiden van de Voordijk en ten westen van de Bakkersdijk. De oost- en de zuidzijdegrens worden gevormd door de gemeentegrens met Albrandswaard.

### **Waardebepaling ontwikkeling en beleid**

Er is planvorming omtrent de herontwikkeling van het bedrijventerrein. Wanneer dit actueel wordt zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld binnen welk kader de welstandcommissie zal gaan toetsen. Het opstellen van welstandscriteria is om deze reden weinig zinvol. Tot aan deze ontwikkeling worden de gebiedscriteria van gebied 18 (Veilingterrein, bedrijventerreinen Dierenstein, Gebroken Meeldijk en Ziedewij I) aangehouden omdat de criteria toepasbaar zijn voor het bedrijventerrein Smitshoek.

### **Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### **Welstandscriteria**

#### **ligging in de omgeving**

Zie gebied 14.

#### **massa en vorm van het gebouw**

Zie gebied 14.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

Zie gebied 14.

## GEBIED 28: PARKEN, GROENGEBIEDEN EN SPORTCOMPLEXEN

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied is in lichtgroene kleur aangegeven op de los bijgevoegde kaart “Gebiedtyperingen”. Het betreft de gebieden: Zuidelijk Randpark, Riederpark, Recreatieve zone langs de Oude Maas, zone tussen Carnis-serbaan en de rijksweg A15, Gaatkensplas en omgeving, geluidswal Nieuweland, park Nieuweland, park Buitenoord, Sportpark Smitshoek, Sportpark De Bongerd en Sportpark Ziedewij.



### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Binnen de gemeente liggen verschillende sportparken en recreatiege-bieden. De bebouwing van deze gebieden is hier vaak functioneel aan verbonden en heeft veelal een solitair karakter. Binnen het gebied ko-men sporadisch gebouwen voor met niet recreatieve functies zoals (voormalige) agrarische complexen en bedrijfsbebouwing. Inzet van het beleid is de inpassing van de (recreatieve) bebouwing in het landschap c.q. de (sport)parken.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De voorkant van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte;
- Bijgebouwen plaatsen op een onopvallende plaats en zijn onderge-schikt aan de hoofdmassa;
- Buitenopslag in beginsel ongewenst.



#### massa en vorm van het gebouw

- Streven naar clustering van functies in één hoofdmassa;
- De gebouwen staan solitair op het terrein;
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn in maat-voering en architectuur afgestemd op het hoofdgebouw.

#### detaillering, kleur en materiaal

- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt, wit als hoofdkleur niet toegestaan;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleurstelling aanpassen aan hoofdgebouw.



## GEBIED 29: BUITENPLAATSEN, LANDGOEDEREN, AGRARISCH BUITENGEBIED

### Gebiedsbeschrijving

Het gebied betreft het buitengebied van Barendrecht voor zover gelegen ten zuiden van de kern Barendrecht en ten oosten van de rijksweg A29. De Achterzeedijk en het Waaltje vormen de zuidelijke en oostelijke begrenzing.

### Waardebepaling ontwikkeling en beleid

Het gebied wordt momenteel voornamelijk agrarisch gebruikt. Het betreft het laatste aaneengesloten agrarische gebied binnen de gemeente Barendrecht. Door de toenemende verstedelijking neemt de vraag naar recreatiemogelijkheden toe. Vanuit de diverse bestuursniveaus wordt er aan gehecht de landschapskwaliteit en de recreatie- en natuurwaarden in het gebied te versterken. Dit voornemen is in het bestemmingsplan “Buitengebied-oost” vertaald door naast de bestemming “agrarisch gebied” ook de bestemmingen “recreatie- en natuurontwikkeling” en “oeverzone van landschappelijke waarde” op te nemen. De laatste bestemming is gesitueerd tussen de Noldijk en het Waaltje. De bebouwingmogelijkheden binnen de genoemde bestemmingen zijn beperkt. De ontwikkeling van de gronden tussen de Kilweg, de Middeldijk, de Middelweg en de 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg vertoont een meer dynamisch karakter. Nu is reeds een scholencomplex langs de 3<sup>e</sup> Barendrechtseweg aanwezig. Het gebied is voorbestemd om te worden ontwikkeld tot woongebied.

Naast het woonwagencentrum zijn in het gebied sporadisch burgerwoningen en agrarische complexen aanwezig.

Het welstandsbeleid is er op gericht de huidige landschappelijke waarden en de ontwikkelingsvisie tot natuur- en recreatiemogelijkheden te respecteren.

### Welstandsniveau

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- De voorkant van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte of de belangrijkste weg;
- Bijgebouwen plaatsen op een onopvallende plaats achter de hoofdmassa.

#### massa en vorm van het gebouw

- Eén hoofdmassa per terrein;
- De gebouwen staan solitair op het terrein;





- De hoofdgebouwen bestaan bij voorkeur uit één bouwlaag met een kap;
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en zijn in maatvoering en architectuur afgestemd op het hoofdgebouw.

#### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt en ingepast in het landschap, lichte kleuren als hoofdkleur niet toegestaan;
- Grote gevelvlakken opdelen door geleding in materiaal, vorm, kleur en detaillering;
- Aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleurstelling aanpassen aan hoofdgebouw.

## **GEBIED 30: NATUURGEBIED “DE CARNISSE GRIENDEN”**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het gebied is gesitueerd ten westen van de Koedoodse Haven en ten zuiden van de Koedood. De grens met de gemeente Albrandswaard doorsnijdt het gebied.



### **Waardebepaling ontwikkeling en beleid**

Het gebied is van oudsher in gebruik voor de griend-, riet- en biezen-cultuur. Ter bevordering van de natuurontwikkeling worden binnen het gebied doelbewust percelen niet meer onderhouden. Eb en vloed hebben binnen het gebied vrij spel. Het landschap is evenals de Rhoonse Grienden zeer bijzonder te noemen voor Nederland en heeft een grote recreatieve waarde. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1986 en het ontwerp bestemmingsplan “Jan Gerritsepolder e.o” is bebouwing zeer beperkt mogelijk. Binnen het gebied zijn twee woningen aanwezig. Met betrekking tot de architectuur, de kleuren en materiaalgebruik dient voor de woningen afstemming te worden gezocht bij het landschap.

Gezien de hoge natuurwaarde, het unieke landschap en de waardevolle cultuurhistorie is bescherming van deze kwaliteiten uitgangspunt. Het beleid is er gericht op consolidatie en bescherming van het gebied.

Eventuele bebouwing binnen het gebied zal zich in hoofdvorm, massa, materiaalgebruik en het kleurgebruik ondergeschikt moeten maken aan het landschap.



### **Welstandsniveau**

Op het gebied is welstandsniveau 1 (gevoelig en/of bijzonder welstandsgebied) van toepassing.

### **ligging in de omgeving**

- Hoofd- en bijgebouwen zodanig plaatsen op perceel dat de zichtbaarheid vanaf openbare wegen en voetpaden zo minimaal mogelijk is;
- Bijgebouwen plaatsen op een onopvallende plaats achter de hoofd-massa.

### **massa en vorm van het gebouw**

- De gebouwen staan solitair op het terrein;
- Eenvoudige hoofdvorm;
- dakvorm alleen plat of een zadeldak.

### **detaillering, kleur en materiaal**

- Kleuren zijn natuurlijk en gedekt en ingepast in het landschap (donkergroen, donkerbruin, donkerrood, zwart), lichte kleuren als hoofd- en bijkleur niet toegestaan.



- Gevelvlakken in eenvoudige detaillering, hout (b.v. potdekselen en teren) is het meest aangewezen gevelmateriaal;
- Hoofdgebouwen in metselwerk of hout (rabat of gepotdekseld);
- Aan- en uitbouwen in materiaal en kleurstelling aanpassen aan hoofdbouw;
- Bijgebouwen in hout (rabat of gepotdekseld).

## **GEBIED 31: RESTGEBIEDEN**

### **Gebiedsbeschrijving**

Het gebied betreffen de rijkswegen en de spoorlijnen. Ook gebieden waar nog onzekerheid bestaat met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen zoals het gebied rond het station en Barendrecht noord nabij de 1<sup>e</sup> Barendrechtseweg, vallen onder dit gebied.

### **Waardebepaling ontwikkeling en beleid**

Langs de rijkswegen en de spoorwegen zullen de gebruikelijke bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. Bijzonder welstandsbeleid is hier niet voor nodig. Bouwinitiatieven voor hoge reclamemasten of hoge antennemasten ten behoeve van de telecommunicatie zijn gezien de goede zichtbaarheid is beginsel ongewenst. Specifiek beleid, gebaseerd op stedenbouwkundig en planologisch onderzoek, kan hierin richtinggevend zijn.

Bouwplannen zullen worden getoetst aan de algemene toetscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 4.

### **Welstandsniveau**

Het gebied is ingedeeld in welstandsniveau 2 (regulier welstandsgebied).





## **6. CRITERIA VOOR SPECIFIEKE OBJECTEN**

## 6.1 TOEPASSING

Net als het onderscheid tussen gebieden kent elke gemeente of regio ook haar specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Daarnaast zijn er specifieke bouwwerken met een eigen problematiek die nadere aandacht nodig hebben.

Voor de specifieke bouwtypen en bouwwerken geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang gezien dienen te worden met de gebiedsgerichte beoordelingskaders waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die vanwege hun beeldbepalende karakter en/of specifieke problematiek een eigen beoordelingskader krijgen. Voor de volgende objecten zijn in dit hoofdstuk welstandscriteria opgenomen:

Object 1: Boerderijen

Object 2: Agrarische bedrijfsbebouwing

Object 3: Antenne-installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM)

Object 4: Trafostations

Per specifiek object is een samenhangend beoordelingskader opgesteld, waarin steeds de volgende onderdelen aan de orde komen:

- Omschrijving en uitgangspunten
- Welstandscriteria

De beschrijvingen bestaan grotendeels uit een algemene beschrijving van het type bouwwerk, de cultuurhistorische betekenis, de functie en de stedenbouwkundige en architectonische principes. Net als de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn ook de criteria voor specifieke bouwwerken doorgaans relatieve criteria. De welstandscriteria zijn afgestemd op de gewenste beleidsrichting van de gemeente.

## 6.2.BEOORDELINGSASPECTEN

Op deze en volgende pagina's worden de beschrijvingen van de hier voor genoemde objecten en de van toepassing zijnde welstandscriteria aangegeven.

### OBJECT 1: BOERDERIJEN

#### Omschrijving en uitgangspunten

In Zuid-Holland zijn bijna alle boerderijen voortgekomen uit het oude **Hallehuistype** en een variant daarop; de **langhuisboerderijen**. Dit type bestond uit een rechthoekige plattegrond met lage zijwanden van gepotdekselde geteerde planken (later werd met name het woongedeelte veelal gemetseld) en een steile dakhelling van riet (later pannen). De veelal driebeukige ruimte van stal en woonruimte is onder één doorlopend dak ondergebracht. Het woongedeelte is daarbij door een stenen muur gescheiden van het stalgedeelte.

Het bovenste gedeelte van de stal werd voornamelijk gebruikt als hooizolder. Door de relatief smalle kavels zijn de boerderijen met de kopgevel (voorgevel woongedeelte) veelal naar de weg georiënteerd, haaks op de kavelrichting en de noklijn in de richting van de slagen. In Barendrecht komen echter boerderijen voor die evenwijdig zijn gelegen aan de weg of dijk (Barendrechtse boerderijtype). De architectuur van boerderijen is veelal functiegericht en traditioneel. Vergeleken met het oosten en noorden van Nederland, waren de boerderijen (met name de woongedeelten) in Zuid-Holland verfraaid met decoratieve elementen in de gevel, zoals geveldetaileringen, muurankers, gevelstenen en monumentale gietijzeren hekken. De vormgeving van de achtergelegen stallen bleef sober.

Op dit Hallehuistype/Langhuistype ontstonden vele varianten. Met name door nieuwere bouwtechnieken en veranderingen in de bedrijfsvoering zijn er verschillende hoofdvormen ontstaan. Zo werd in de 17<sup>e</sup> eeuw het gebruik van baksteen mogelijk, wat de boerderij verstevigde en dus meer mogelijkheden bood. Door de niet zo stevige veengronden was er een beperking aan de diepte voor kelders, waardoor uitbreidingen aan het woongedeelte noodzakelijk werden.

Op deze manier ontstonden de L-vormige en T-vormige boerderijtypen, met in de uitbouw de zuivelkelders en daarboven de opkamer. Bij deze typen zijn de muren van de woongedeelten doorgaans hoger opgetrokken dan die van de stal.

Een andere variant op het Hallehuistype/Langhuistype ontstond doordat er op de begane grond hooi werd opgeslagen (grondtas) en slechts in één zijbeuk het vee werd gestald (dwarsdeelttype). Extra hooiopslag vond dan plaats op de zolder van het brede, dwarsgeplaatste middendeel. Deze is toegankelijk door een extra hoge inrit in de zijgevel, waar-

boven het dakschild is opgelicht of waar een steekkap is aangebracht. De zijmuren werden daardoor opgetrokken.

De boerderij is karakteristiek voor de streek, en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol. Omdat de oorspronkelijke agrarische functie van boerderijen onderhevig is aan wijzigingen en vernieuwingen en vele boerderijen verloren gaan door opheffing van de functie, ouderdom of verzakkingen, worden er regelmatig bouwaanvragen ingediend voor sloop, vernieuwing en/of aanpassing van boerderijen. Het streven is om het beeld van deze karakteristieke boerderijbebouwing voor de toekomst te behouden of te gebruiken voor nieuwbouw. De hieronder aangegeven criteria dienen dus niet alleen als bouwregels voor behoud, maar ook als referentiekader voor ontwerpers van eventuele nieuwbouw bij sloop. Sporadisch komt het voor dat oude boerderijen gerenoveerd worden tot twee of drie wooneenheden. Dit principe van functiewijziging met behoud van de boerderij vormt een goed voorbeeld hoe bij het verdwijnen van de agrarische activiteiten de bebouwingsvorm behouden kan blijven. Ook hier geldt dat het streven is om de oorspronkelijke staat te handhaven.

## **Welstandscriteria**

### **ligging in de omgeving**

- De boerderij of (vervangende) nieuwbouw dient op de kop van de kavel aan de weg gesitueerd te zijn met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte georiënteerd. De voorgevelrooilijn dient daarbij haaks op de kavelrichting georiënteerd te zijn en de noklijn in de richting van de slagenverkaveling. Dit geldt niet voor bestaande boerderijen van het Barendrechtse type waar de boerderij evenwijdig aan de weg of de dijk is gebouwd.
- Behalve het hoofdobject (meestal de boerderij) moet daarbij vooral ook de ensemblewaarde van het complex de aandacht krijgen: andere oorspronkelijke bouwwerken, het erf maar ook de omgeving van de boerderij.
- Bijgebouwen dienen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing te liggen, maar minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn indien de kavelbreedte dit in verband met doorzichten toelaat.

### **massa en vorm van het gebouw**

- Bij renovatie van boerderijen dient de originele vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.
- Bij vervangende nieuwbouw bij voorkeur de oorspronkelijke eenvoudige hoofdvorm van de boerderij als beeldbepalend element in het landschap bewaren. Een hoofdvorm met één of anderhalve verdieping met steile kap is het uitgangspunt.

- Grote ingrepen aan bestaande boerderijen dienen zo veel mogelijk op één punt, bij voorkeur aan de achterzijde, te worden geconcentreerd, rekening houdend met de originele hoofdvorm en kapvorm.

#### **detaillering, materiaal en kleur van het gebouw**

- Gootlijsten, speklagen en andere gevelementen zijn eenvoudig maar zorgvuldig gedetailleerd en zijn wat betreft maatvoering, architectuur en kleur goed afgestemd op de hoofdboerderij;
- De voorgevel kent vaak een eenvoudige overwegend symmetrische gevelindeling. Veel voorkomende gevelementen zijn houten luiken, vlechtingen in metselwerk, sierankers, ronde zolderraampjes in de kopgevel, strekken boven vensters en deuren;
- Lijnvormige elementen dienen niet te worden onderbroken;
- Uitdrukkingen van de functie dienen te worden gerespecteerd (zoals hooideuren, draagbalken, (mest)luiken, en dergelijke);
- Grote gevelvlakken hebben een duidelijke eenduidige textuur, zoals baksteen of houten gepotdekselde planken;
- Toegestane materialen voor gevel en dak zijn metselwerk van bakstenen en/of ijsselsteentjes (veelal in kruisverband) met soms een gepleisterde plint, houten kozijnen, dakpannen (veelal gesmoorde Hollandse pannen), rietbedekkingen. Toepassingen van kunststof, aluminium of staal zijn ongewenst;
- Het kleurgebruik dient te worden beperkt tot aardkleuren. Toepassing van sterk contrasterende kleuren is ongewenst;
- Dakkapellen alleen toevoegen ter vervanging van een eerder exemplaar. Voor meer daglicht op het zoldergedeelte (bijv. bij het ombouwen van boerderij naar meerdere wooneenheden) heeft het de voorkeur om smalle en verticale dakramen toe te passen i.p.v. dakkapellen;
- Bij het plaatsen van loodsen en schuren bij boerderijen dient het toepassen van damwandprofielen te worden voorkomen en dient er gestreefd te worden naar donker gepotdekselde houten planken of daarop gelijkend materiaal.

## OBJECT 2: AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING

### Omschrijving en uitgangspunten

De landbouw heeft zich in technisch-economische zin sterk ontwikkeld. Voor de verschillende bedrijfstypen zijn min of meer algemene productiecriteriën gaan gelden die in de bedrijfsmiddelen ( gebouwen en machines) en inrichting van de gronden zichtbaar worden. Het economisch produceren heeft tot gevolg dat standaard bedrijfsgebouwen opgebouwd uit geprefabriceerde onderdelen het beeld gaan bepalen. Het gaat hier om productiemiddelen van bouwkundige aard die worden gerealiseerd om een doel te bereiken en die geschikt moeten zijn voor een functie. De volumes en ruimten hebben onderling verhoudingen die de schaal van het geheel bepalen. Deze schaal wordt verder gerealiseerd door vormgeving en detaillering.

Bij het situeren van agrarische bebouwing zijn aspecten als kavelafmeting en bedrijfsvoering bepalend. De invoeging van het nieuwe volume in het landschap moet echter ook een vanzelfsprekende plaats verkrijgen in dit landschap. Van belang daarbij is onder welke hoeken het complex kan worden waargenomen. Bestaande oriëntatiemogelijkheden en zichtassen dienen ( zo veel mogelijk) gerespecteerd te worden. Hierdoor wordt de bebouwing geen incident in het landschap maar kan deze iets toevoegen aan de aanwezige ruimtelijke structuur en zich voegen naar een aanwezig ruimtelijk patroon.

Bij de benadering van een boerderij doen silhouet, volume en vorm zich in deze vorm voor. Van enige afstand zijn de details van de gebouwen minder belangrijk. Wel kan bijvoorbeeld de weerkaatsing van het zonlicht op een (te) licht dak het dak laten detoneren. Bepalend voor de totaalindruk zijn dan de proporties en de rangschikking van de gebouwen onderling en de geleding die daardoor ontstaat. Juist gesitueerde beplanting kan deze totaalindruk versterken.

### Welstandscriteria

#### ligging in de omgeving

- Handhaven van de doorzichten langs de hoofdsloten of hoofdvaarten;
- De bebouwing op het bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven om te grote uitwaaiing te voorkomen;
- Het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is gewenst;
- Situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone;
- De lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg.

#### massa en vorm van het gebouw

- Agrarische bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een zadeldak of schilddak zonder wolfseinden.

**detaillering, materiaal en kleur van het gebouw**

- Gevels bij voorkeur zwart gepotdekseld hout, gemetseld met baksteen in aardtinten of donkerkleurig (zwart, grijs of groen) golfplaat (of damwandplaat) met een gemetselde plint;
- Kap met een helling van 30° tot 50°;
- Hoofdzakelijk gebruik van beton of kunststof is niet toegestaan;
- Geen contrasterende en felle kleuren, wit of lichtgrijs is niet toegestaan. Lichtgrijs voor daken is wel mogelijk.

## **OBJECT 3: ANTENNE-INSTALLATIES VOOR MOBIELE TELECOMMUNICATIE (GSM)**

### **Omschrijving en uitgangspunten**

De invloed van antenne-installaties op het aanzien van gebouwen en van de omgeving is in de regel aanzienlijk. In de procedures voor een bouwvergunning voor dergelijke installaties speelt het welstandsadvies derhalve een belangrijke rol.

De ontwikkelingen binnen de mobiele telefonie gaan zeer snel. Om landelijke dekking of uitbreiding van capaciteit te bereiken zal het aantal locaties met antenne-installaties nog moeten worden uitgebreid. Gezien de economische belangen die met de mobiele telefonie gemoeid zijn, zal het niet zo zeer de vraag zijn of ze er komen, maar waar en in welke vorm. Bij de welstandscriteria dient onderscheid te worden gemaakt tussen vergunningsvrije en niet-vergunningsvrije antenne-installaties. Aan vergunningvrije installatie kan de gemeente zeer beperkt eisen stellen (alleen de kleur). De vergunningsplichtige installaties dienen te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het doel van de criteria hebben tot doel de eventuele negatieve visuele invloed van antenne-installaties op gebouwen en op de omgeving tot een minimum te beperken.

Het accent ligt daarbij op de plaats of locatie van de installatie en de integratie van de installatie in de architectuur van een gebouw. Soms vormt de karakteristiek van de omgeving aanleiding om mast en gebouwtje een bijzondere eigen kwaliteit te geven.

Per locatie zal altijd een waardering van bovengenoemde aspecten moeten plaatsvinden. In veel gevallen kan alleen door een onderzoek ter plaatse de invloed van de mast op de omgeving in voldoende mate inzichtelijk worden. Er kunnen nadere eisen gesteld worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kleur van de installatie of de vormgeving van de masten en bijbehorende gebouwtjes, kasten en hekwerken. Deze eisen zullen verband moeten houden met de specifieke omgevingskwaliteit.

Er zijn aanbieders die tijdelijke vergunningen aanvragen. Een tijdelijke situatie verandert in principe niets aan de inhoudelijke welstandstoets. Daar waar mogelijk dient er naar te worden gestreefd naar bundeling van verschillende antennes (site-sharing).

### **Welstandscriteria**

Hierbij maken we onderscheid naar de plaatsing van:

Masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten enerzijds en de installaties op of aan gebouwen anderzijds.

### **Masten en annexen**

In principe kan een positief welstandsadvies worden gegeven in de volgende situaties:

- Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeer-



plaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken en recreatieterreinen. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande bouwwerken vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden;

- Binnen de bebouwde kom op bedrijven- en fabrieksterreinen en sportparken.

In principe wordt een negatief welstandsadvies gegeven in de volgende situaties:

- In of nabij natuurgebieden.
- In karakteristieke kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen en buitenplaatsen, in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt.
- In of nabij beschermde stads- en dorpsgezichten.
- In of nabij waardevolle kleinschalige dorpskernen, waardevolle dorps- of stadsrandzones en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing.
- In een woonwijk behoudens wijkdelen waar grootschalige utilitaire gebouwen voorkomen.
- In of nabij historische stadsparken en begraafplaatsen.

### **Installaties op of aan een gebouw**

Het aanbrengen van antenne-installaties aan of op bestaande gebouwen is soms te prefereren boven het plaatsen van een aparte mast. Een dergelijke mast in de nabijheid van een bestaand waardevol gebouw, kan immers minstens zo hinderlijk zijn als een installatie op het gebouw zelf.

Voor alle gebouwen geldt in principe dat plaatsing van antenne-installaties zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. In de regel betekent dit dat de antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand moet worden geplaatst. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja, welke soort(en) antennes kunnen worden toegestaan.

Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak geven al snel een rommelig aanzien. In dergelijke situaties kan een gemeenschappelijke mast als drager van de verschillende antennes tot verbetering leiden.

Door hun vorm en architectuur dienen bijzondere en waardevolle (monumentale) gebouwen dienen in beginsel geheel te worden ontzien.

Het aanbrengen van antenne-installaties tegen gevels van gebouwen is slechts dan acceptabel, wanneer de invloed van die installaties op de architectuur verwaarloosbaar is, of wanneer het aanbrengen van de installaties geen afbreuk doet aan aanwezige kwaliteiten. Belangrijk is de invloed van de installatie op de silhouetwerking van het bouwwerk. In sommige gevallen kan met camouflagetechnieken het nodige bereikt

worden. In andere gevallen biedt de vorm van de toren zelf mogelijkheden voor een verdekte plaatsing, bijvoorbeeld wanneer diepe nissen of gaten aanwezig zijn.

## OBJECT 4: TRAFOSTATIONS

### Omschrijving en uitgangspunten

Van de centrale naar de verbruikers wordt de elektriciteit via het hoogspanningsnet getransporteerd en vervolgens in twee stappen teruggebracht naar laagspanning. De laatste stap van deze transformatie vindt plaats in trafostations die, om onnodig energieverlies te voorkomen, zo dicht mogelijk bij de verbruiker moeten worden geplaatst. Deze trafostations, ook wel 10 kV-stations genoemd, staan dan ook meestal in of in de buurt van woon- of werkcentra.

De noodzaak tot plaatsing nabij de verbruiker maakt de aanwezigheid van trafostations in het straatbeeld van de woon- of werkomgeving vrijwel onvermijdelijk. De vormgeving van de buitenkant en de inpassing in die omgeving zijn dan ook essentiële vraagstukken bij het ontwerpen en situeren van trafostations. Het is daarom van belang reeds bij het ontwikkelen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de welstandsaspecten t.a.v. de situering van trafostations. Een niet in de omgeving passend bouwwerk roept onlustgevoelens op en nodigt al snel uit tot vandalisme en bekladding. Bovendien blijken trafostations, door hun gesloten karakter, de plaatsing dicht bij de weg en het ontbreken van toezicht of beheer, vaak een aantrekkelijke ondergrond voor het aanbrengen van aanplakbiljetten. Bij trafostations die gecamoufleerd zijn door beplanting of anderszins verdekt zijn opgesteld is vervuiling een probleem: in windluwe hoekjes hoopt zich al snel straatvuil op, terwijl deze situaties tegen wil en dank vaak als openbaar urinoir worden gebruikt.

### Welstandscriteria

Voor een goede inpassing in de omgeving zijn t.a.v. trafostations drie verschillende wijzen van aanpak voorstelbaar:

1. aan het oog onttrekken;
2. integreren in de omgeving;
3. verbijzonderen door architectonische en/of kunstzinnige vormgeving.

### Aan het oog onttrekken

Een verdekte opstelling, achter bestaande bebouwing is in veel gevallen realiseerbaar. In het buitengebied is het inpakken in groen een mogelijkheid, maar op zich nog niet voldoende. Ook hier is een zorgvuldige opstelling en een onopvallende materiaal- en kleurkeuze een vereiste. De kleuren zwart, antraciet of grijs liggen in de rede.

### Integreren in de omgeving

Bij nieuwbouw is het, wanneer tijdig afspraken worden gemaakt, vaak mogelijk trafostations op te nemen in bergingenblokken. Bij invoeging in een bestaande (bebouwde of onbebouwde) omgeving, waar het niet mogelijk is het trafostation aan het oog te onttrekken is het zaak vorm-

geving en materiaal op zorgvuldige wijze op de omgeving af te stemmen. Donkere kleurstelling levert over het algemeen het beste resultaat. Zo zal een huisje van uitgewassen grint in een overwegend bakstenen woonomgeving als storend ervaren worden, terwijl hiermee op een industrieterrein wel een goede afstemming zou kunnen worden bereikt. Ook de massa- en kapvorm dienen te passen bij de stijl en sfeer van de omgeving.

### **Verbijzonderen door architectonische en/of kunstzinnige vormgeving**

In sommige situaties, waar een terughoudende situering niet mogelijk is (de zogeheten zichtlocaties), of waar eenvoudigweg behoefte is aan een ruimtelijk accent, is een uitdrukkelijk als bijzonder element vormgegeven trafostation een mogelijk alternatief. In die gevallen is de kwaliteit van het ontwerp in hoge mate bepalend voor de aanvaardbaarheid. Van deze aanpak zijn nog heel wat vooroorlogse voorbeelden in Nederland te vinden, die zich de laatste tijd mogen verheugen in een herwaardering vanuit monumentenzorg. Dat een dergelijke kwaliteit ook heden ten dage te bereiken is, bewijzen verschillende recentelijk ontwikkelde initiatieven. Ook kan het combineren met andere functies (bijv. bushalte, bloemenkiosk) in één markant gebouwtje tot opmerkelijke resultaten leiden.