

WELSTANDSNOTA MIDDEN-DELFLAND 2018



Overgangsbepaling

Op een aanvraag om vergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Welstandsnota Midden-Delfland 2010 van toepassing, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregels worden toegepast.

INHOUD

Stroomschema gebruik van de nota	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	
Uitgangspunten	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Kaart	
Ruimtelijke kwaliteit	11
Gebieden	14
Niveaus	14
Hoofdstuk 3 Objecten	
Criteria objecten	19
• Aanbouw (object 1)	20
• Bijgebouw (object 2)	21
• Dakkapel en dakraam (object 3)	22
• Dakopbouw (object 4)	23
• Erfafscheiding (object 5)	24
• Reclame (object 6)	25
Hoofdstuk 4 Gebieden	
Gebieden	29
Gebruiksregel	29
<i>Landschap</i>	
• Buitengebied (Landschap 1)	30
• Kassen (Landschap 2)	36
• Groen en parken (Landschap 3)	37
<i>Dorpen</i>	
• Dorpskern Den Hoorn (Dorpen 1)	38
• Dorpskern Maasland (Dorpen 2)	42
• Dorpskern Schipluiden (Dorpen 3)	46
• Dorpskern 't Woudt (Dorpen 4)	50
• Bedrijven (Dorpen 5)	54
• Woongebieden (Dorpen 6)	55
Hoofdstuk 5 Overige criteria	
Algemene criteria	59
Excessen	60
Erfgoed	61
Ontwikkelingen	62
Bijlagen	
• Begrippenlijst	65
• Standaardopzet beeldkwaliteitsplannen	71
Colofon	73



Inleiding

Hoofdstuk 1

Stroomschema gebruik welstandsnota



De gemeente Midden-Delfland heeft in 2010 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de wet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Met de herziening van 2018 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en waar mogelijk verder vereenvoudigen. Hierbij sluit de gemeente aan op de landelijke wens van meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de burger.

Uitgangspunten

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

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

Evenwicht

Midden-Delfland zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en de kwaliteit van de gebouwde omgeving anderzijds. Het landelijk gebied is het bestaansrecht van de gemeente en zal vanwege zijn bijzondere karakter worden aangewezen als bijzonder provinciaal landschap. Hier en in de historische dorpskernen is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de overige gebieden wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en ruimte laten voor het particulier initiatief. De burger in de meeste woongebieden bieden wij bijvoorbeeld gemak door bouwplannen van ondergeschikte betekenis alleen nog op excessen te toetsen.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is geen leesboek, maar een praktisch beoordelingskader met criteria voor het bespreken en beoordelen van plannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. De criteria betreffen het bouwwerk op zichzelf en gezien in zijn omgeving. In deze nota vertalen wij dit naar een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht vanuit de openbare ruimte zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. Dat geldt ook voor de overgangen tussen dorpsranden op het landschap. Naarmate een plan meer invloed heeft op het aanzien van de gemeente betrekken wij meer aspecten bij de beoordeling en wegen wij zo nodig zorgvuldiger. Indien gewenst geeft de gemeente een toelichting op de interpretatie van de welstandsnota in relatie tot het beoogde plan. De foto's in de nota dienen als illustratie bij de beschrijvingen, niet als afbeelding van gewenste eigenschappen.



Welstand in kaart

Hoofdstuk 2

Ter ondersteuning van dit beleid is een kaart gemaakt. De invulling van de beleidskaart is een vertaling van de hoofdlijnen van de ruimtelijke kwaliteit in Midden-Delfland. De kaart dient voor het toetsen van het uiterlijk van bouwwerken op zichzelf en in hun omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit

Midden-Delfland is een gemeente met bijzondere ruimtelijke kwaliteiten. Het gebied ontleent zijn identiteit aan een eeuwenoud agrarisch landschap met veenweides en watergangen, goed behouden boerderijlinten en dorpen met ieder een eigen sfeer. Dit zijn de gebieden die de meeste mensen ervaren bij een bezoek aan Midden-Delfland.

Verder zijn er woonwijken, bedrijventerreinen, voorzieningen en de verbindingen daartussen te vinden. Deze zijn minder van invloed op de identiteit van de gemeente maar voor de leefbaarheid van groot belang.

Waarden

Het veenweidegebied vertoont alle kenmerken van een karakteristiek slagenlandschap: (smalle) polderwegen omzoomd door knotwilgen, oude boerderijen verscholen in een dichte erfbepanting, geriefbosjes en rechte vaarten. Openheid is een van de hoofdkenmerken van het karakteristieke slagenlandschap van Midden-Delfland. Weidse zichten over de polders in combinatie met de gevarieerde bebouwingslinten met smalle erven en de kenmerkende landelijke bebouwing maken dit tot een aantrekkelijk landschap.

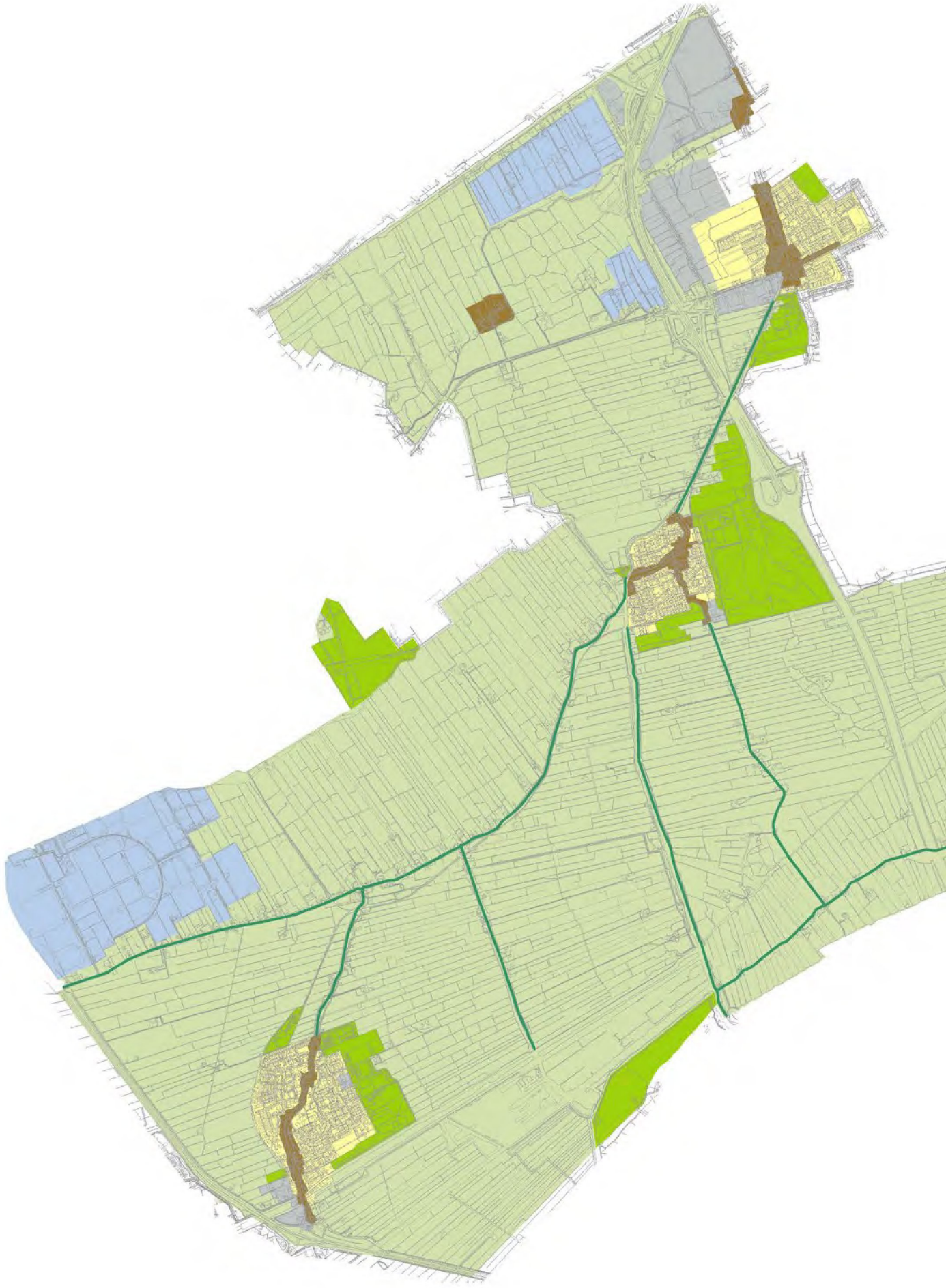
De dorpen zijn verbijzonderingen in het landschap van Midden-Delfland. Landschappelijke en stedenbouwkundige structuren zijn vaak sterk verweven. De dorpen zijn daarmee te zien als verbijzonderingen in het landschap op plekken waar lijnen elkaar kruisen of verschillende soorten gebruik elkaar raken. Dijken, linten en water lopen vanuit de omgeving door in de dorpen. In de loop der tijd is het bebouwd oppervlak uitgebreid met woongebieden en bedrijventerreinen. Elk dorp heeft een eigen sfeer en bebouwingspatroon. Binnen dit patroon zijn accenten te vinden, zoals bijzondere objecten (waaronder kerken en bruggen) en bijzondere plekken, zoals (markt)pleinen en parken.

De monumenten, karakteristieke panden, het eeuwenoude landschap met zijn kenmerkende boerenerven en de goed behouden dorpen zijn essentieel voor de identiteit van Midden-Delfland. Het gebied kent een rijke cultuurhistorie met objecten als boerderijen, kerken, molens en gemalen. De erfgoedwaarde van een object of gebied is van invloed op de aanvaardbaarheid van (bouw)plannen.

De ruimtelijke kwaliteiten van Midden-Delfland staan niet op zich, maar vallen vaak samen. Zonder sloten en dijken geen boerderijen en weiden met vee. Het open landschap is vooral interessant door de afwisseling met bescheiden besloten elementen als (boeren)erven en geriefbosjes. Een aantrekkelijk landschap met passende bebouwing en sfeervolle dorpen dragen gezamenlijk bij aan de leefbaarheid. Zonder een goede infrastructuur is de gemeente minder aantrekkelijk voor bedrijven en toeristen.



Kaart






Gebieden


Landschap

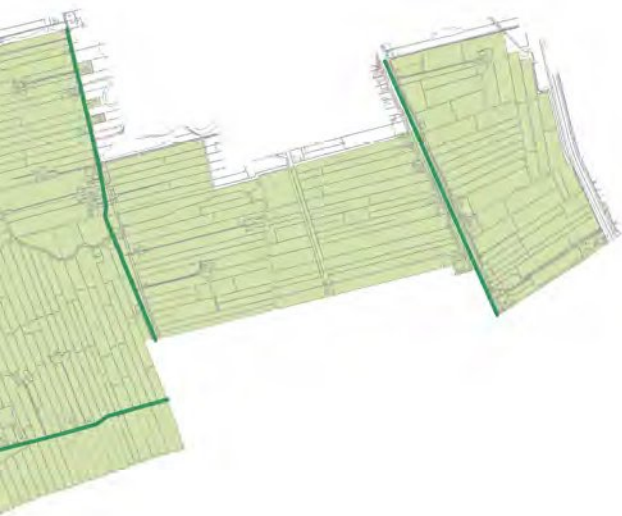
-  Buitengebied - bijzonder
-  Groen en parken - soepel
-  Kassen - minimaal

Kernen

-  Dorpskernen - bijzonder
-  Bedrijventerreinen - soepel
-  Woongebied - minimaal

Aanduiding

-  Linten in buitengebied



Overwegingen

Ruimtelijke kwaliteit is niet vanzelfsprekend, maar vraagt om beheer. Elk nieuw plan is een wijziging in een bestaande context en vraagt om een inpassing, die rekening houdt met de identiteit en beleving. Om de ruimtelijke kwaliteit van Midden-Delfland te bewaken, legt het welstandsbeleid de nadruk op de kwaliteit van de bebouwing in het buitengebied en de historische delen van de dorpen. Deze gebieden vormen het mooie plaatje van Midden-Delfland. Het welstandsbeleid heeft hier als doel te sturen op passende bebouwing en om ingrepen die niet bijdragen aan het waardevolle beeld te voorkomen. De overige gebieden ondersteunen de kwaliteit van deze kerngebieden zonder sterke sturing op het beeld.

Gebieden

Op de kaart onderscheiden we in beginsel gebieden met samenhangende bebouwingstypologieën. Bij de indeling is gezocht naar aaneengesloten gebieden en is rekening gehouden met de beleving en het belang voor de identiteit van de gemeente. Zo is voor de dorpslinten vanuit deze gedachte gekozen hierbij alle bebouwing langs de doorgaande route op te nemen, ook als deze wat typologie betreft beter aansluit bij een achtergelegen woonwijk. Het belang van het aanzien van de linten voor onze identiteit is groter dan die van de wijk.

Elk gebied heeft in de welstandsnota een beschrijving, waardering en enkele uitgangspunten. Afhankelijk van het gevraagde niveau beschrijven we de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid. De per gebiedstype opgestelde criteria moeten in samenhang met beschrijving en uitgangspunten geïnterpreteerd worden.

Niveaus

Op de kaart geven we voor elk gebied in Midden-Delfland het minimale toetsingsniveau aan om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen.

Bijzonder

De gebieden waar het uiterlijk van de bebouwing van aanzienlijk belang is voor de identiteit van Midden-Delfland hebben een bijzonder niveau. Dit zijn het buitengebied en de dorpscentra inclusief enkele dorpslinten, waaronder de beschermde gezichten. In deze gebieden is inspanning voor het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

De welstandsnota bevat voor gebieden met een bijzonder niveau een uitgebreide set criteria, die in woordkeuze en bandbreedte aanstuurt op een zorgvuldige inpassing van bouwplannen in het gebied. Een plan moet een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap en het straatbeeld. Deze kwaliteit wordt gevormd door het samenspel tussen de structurelementen, bebouwingsspatronen en kenmerkende bebouwing.

Soepel

De bedrijventerreinen, kassengebieden en parken zijn soepel welstandsgebied. In gebieden met een soepel niveau mogen bouwplannen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en het terrein. In deze gebieden gaat de aandacht met name uit naar de overgangen met andere gebieden, zoals het buitengebied.

In gebieden met een soepel welstandsniveau vindt in geval van zowel verbouw- als nieuwbouwplannen voorafgaand aan de vergunningverlening een

toets of een bespreking plaats. Zowel de basiscriteria voor objecten als de gebiedscriteria kunnen hierbij gebruikt worden.

De welstandsnota bevat voor gebieden met een soepel welstandsniveau een overzichtelijke set criteria, waarbij de woordkeus en bandbreedte zich alleen richten op het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen.

Minimaal

Het merendeel van de woonbebouwing ligt in gebied met een minimaal welstandsniveau. Hier toetsen we nieuwbouw op dezelfde manier als in gebied met een soepel niveau om de ruimtelijke kwaliteit op hoofdlijnen te bewaken, maar toetsen we verbouwplannen voorafgaand aan vergunningverlening alleen op excessen (zie hoofdstuk 5).

Objecten

Hoofdstuk 3

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

Vergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat wij een deel van deze plannen niet vooraf toetsen aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, vindt een toets aan de objectcriteria plaats. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan maken wij bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik van de gebiedscriteria en de algemene criteria.

Standaardplan

Een standaardplan is een plan, dat wij in vergelijkbare situaties als uitgangspunt kunnen hanteren. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is, met overeenkomstige architectonische verhoudingen, materialen en kleuren. Niet ieder bouwwerk is automatisch een standaardplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een als zodanig vastgestelde trendsetter of oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een standaardplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of groter gebied.

Voor- en achterkant

In de criteria maken wij onderscheid in voorkanten en achterkanten. Deze begrippen zijn gekoppeld aan de algemene welstandscriteria (de relatie tussen een bouwwerk en zijn omgeving) en de excessenregeling. Naarmate een bouwwerk meer in het zicht staat en de openbare ruimte van groter belang is voor het aanzicht van het dorp of het landschap is er eerder sprake van een excès. Naar mate een bouwwerk of bouwdeel nadrukkelijker zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, des te hoger zijn de eisen die wij stellen aan de visuele kwaliteit.

Een uitbouw op een achterterrein achter een aaneengesloten rij panden bijvoorbeeld zal in de regel worden beschouwd als een bouwwerk aan de achterkant, terwijl aanpassingen aan een kerktoren (zoals het aanbrengen van reclame) rondom vanuit de openbare ruimte zichtbaar zijn en vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit zullen worden beschouwd als voorkant.

Onder *voorkant* verstaan wij in dit verband de bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Onder *achterkant* verstaan wij in dit verband de bebouwing en het erf in zoverre niet duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Aankleding met opgaand groen leidt in de regel niet tot een achterkantsituatie voor de objecten die zich achter het groen bevinden.



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

Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als deze aan de onderstaande criteria voldoet. Kleine afwijkingen van de criteria zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan, is er sprake van een monument of bestaat er twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria, dan maken wij bij de beoordeling ook gebruik van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Aanbouwen beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag, aansluitend op eerste bouwlaag hoofdgebouw
- plattegrond is rechthoekig, eventueel met afgeschuinde hoeken
- plat afdekken danwel voorzien van eenvoudige kap of flauw hellend serredak
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en
- materialen en kleuren van zichtbare delen gelijk aan hoofdgebouw danwel bescheiden uitvoeren hetzij als serre of overkapping (glas is transparant)

Aanvullende criteria

In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving (geen secundaire aanbouw)
- plaatsen op minstens 0,50 m van erfgrans of intergreren in de erfafscheiding
- aan de voorgevel hoogstens één aanbouw die:
 - in de breedte past in een bestaande gevelopening
 - hoogstens 1,50 m diep is en voorzien is van ramen
 - een dakvlak heeft dat los is van het dakvlak hoofdgebouw
- vormgeving afstemmen op hoofdgebouw
- overkappingen zijn minimaal aan twee zijden open
- in de beschermden gezichten:
 - in beginsel aan de achtergevel plaatsen
 - breedte aan achterkanten hoogstens 2/3 van de gevellengte
 - onderbouw blijft onder de goot van het hoofdgebouw
 - materialen en kleuren zijn traditioneel of passen het hoofdgebouw

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

Beoordeling

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

Basiscriteria

Bijgebouwen beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- ondergeschikt aan hoofdgebouw
- plaatsen achter de voorgevellijn
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw danwel uitvoeren in traditionele materialen en kleuren zoals hout en baksteen in gedekte tinten

Aanvullende criteria

In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

- plaatsen op minstens 2,00 m van gevels hoofdgebouw
- bijgebouw in buitengebied voorzien van een kap
- vormgeving afstemmen op hoofdgebouw of erfkarakter
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw
- in de beschermde gezichten:
 - gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
 - hellende daken dekken met gegolfde, gebakken pannen of met riet

Dakkapel en dakraam

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

Beoordeling

Een dakkapel of dakraam voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als deze aan de onderstaande criteria voldoet. Kleine afwijkingen van de criteria zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan maken wij bij de beoordeling ook gebruik van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basicriteria

Dakkapellen en dakramen beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen
- minstens 0,50 m dakvlak boven en aan beide zijden van de dakkapel
- tussen 0,50 m en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- hoogte is maximaal 1,75 m
- gevelgeleding, materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw
- dakramen op schuine daken vlak in het dak aanbrengen

Aanvullende criteria

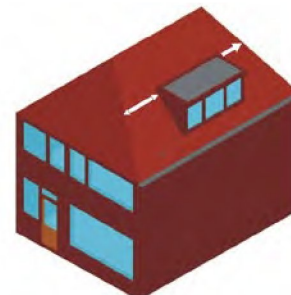
In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

- dakkapellen op het voordakvlak of op minstens 1,00 m afstand tot voorgevellijn
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- dakkapel plaatsen op het woongedeelte van boederijen
- hoogstens één dakkapel per dakvlak
- breedte dakkapel aan voorkanten tot 70% van dakvlak met een maximum van 3,50 m
- dakkapel plat afdekken of aan achterzijde aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten of grote overstekken
- zijwangen zijn donker van kleur danwel in de kleur van het dakvlak of van zink
- in de beschermde gezichten:
 - de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar
 - dakkapellen en dakramen hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
 - minimaal 1,00 meter onder de nok plaatsen
 - vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en zijn horizontaal gelijnd (geen strookramen)

Object 3



Dakkapel is ondergeschikte toevoeging op kap (dus niet op wolfseind plaatsen)



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



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij men een nieuwe ruimte creëert of een bestaande ruimte vergroot. Hetzelfde geldt voor het verhogen van de gevel. Dan is sprake van het vergoten van de ruimte door het gedeeltelijk of geheel vervangen van het dakvlak door een doorgetrokken gevel. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen en hoogten.

Beoordeling

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

Criteria

Dakopbouwen beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- de opbouw is gelijk in plaatsing, oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en is voorzien van een plat dak of symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- direct op hoofdmassa plaatsen en regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- één dakopbouw per woning

Nokverhoging

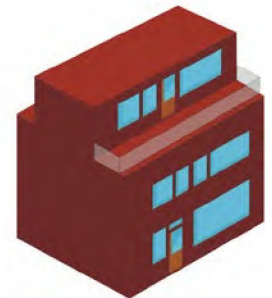
- uitgangspunt zijn enkelzijdige nokverhogingen aan achterkanten van samenhangende rijwoningen
- over de gehele breedte van de woning aanbrengen
- hellingshoek nokverhoging is gelijk aan het bestaande dak
- onderkant kozijn van nokverhoging direct aansluiten op het dakvlak
- de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
- de goot van de nokverhoging is gelijk aan de daknok of lager
- kozijn maximaal 1,00 m hoog
- nokverhoging in stijl, materiaal en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- kozijn grotendeels invullen met glas, zijwanden zijn dicht
- eventuele schoorstenen met het dakvlak mee omhoog halen

Opbouw op plat dak

- plaatsen op een dak van een samenhangende rijwoning of vrijstaande woning
- totale hoogte van de opbouw is maximaal 3,00 m
- opbouw terugleggen van de voorgevel met nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel (eventuele terrashekwerken minstens 0,20 m terugleggen van de gevel)
- dakopbouw in stijl, afwerking en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- doorgaande elementen als dakgoten en daklijsten behouden



Enkelzijdige nokverhoging aan achterkanten van zadeldaken



Opbouw op plat dak, terugliggend vanaf de voorgevel

Een erfafscheiding is een gebouwde voorziening bedoeld om een tuin of erf af te scheiden. Zoals een rasterwerk waarlangs beplanting groeit. Een gegroeide haagbeuk is zonder vergunning te plaatsen.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als deze aan de onderstaande criteria voldoet. Kleine afwijkingen van de criteria zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan maken wij bij de beoordeling ook gebruik van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Erfafscheidingen beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- materialen als metselwerk, hout of (begroeibaar) draadstaal gebruiken en daarbij aansluiten op erfafscheidingen van naastgelegen percelen

Aanvullende criteria

In de gebieden met een bijzonder welstandsniveau gelden de volgende aanvullende criteria:

- hoogte voor de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 m
- hoogte achter de voorgevelrooilijn maximaal 2,00 m
- eenduidige vormgeving (geen combinatie van verschillende vormen en materialen)
- terughoudende kleuren gebruiken afgestemd op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten
- in het buitengebied hekwerken toepassen met terughoudende kleuren en een open karakter zoals gaaswerk en spijlenhekken in donkergroen of zinkgrijs
- in de beschermde gezichten:
 - bouwwerk in het zicht van de openbare ruimte maximaal 1,00 m hoog en deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleding
 - hout of ijzerwerk schilderen in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies kunnen reclames op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. Voor constructies waar men reclame op aanbrengt, is veelal een vergunning nodig.

Beoordeling

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

Criteria

Reclames beoordelen wij aan de hand van onderstaande criteria:

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- vormgeven als zelfstandig element, waarbij de maatvoering en detaillering zijn afgestemd op het hoofdgebouw
- onverlicht of aangelicht (geen bewegende delen, lichtkrant of veranderlijk licht)
- aan of bij woningen met beroep of bedrijf aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- aan of bij maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en buurthuizen is reclame onverlicht en bestaat uit een naamsvermelding
- reclame in een beschermd gezicht harmonieert met de cultuurhistorische waarden van het betreffende pand en de omgeving

Aanvullingen gevelreclame

- afstemmen op de architectuur van de gevel
- in beginsel alleen op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming
- één reclame vlak aangebracht tegen de gevel:
 - per pand aanbrengen en centreren onder de ramen van de eerste verdieping
 - breedte maximaal 70% van pand of luifel, hoogte maximaal 0,75 m
- één reclame loodrecht op de gevel van hoogstens 1,00 m²
- op bedrijventerrein kan plaatsing, maatvoering en vormgeving afhankelijk van locatie en schaal gebouw afwijken
- reclame op zonwering of markies aanbrengen op de volant
- lichtreclame ingetogen uitvoeren

Aanvullingen vrijstaande reclame

- in beginsel alleen op bedrijventerreinen en in beperkte mate in buitengebied
- maximaal één vrijstaande reclame per erf
- bij bedrijven plaatsen bij de entree van het erf of de hoofdingang, hoogte afstemmen op kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum van 3,50 m
- op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven
- in het buitengebied rekening houden met de openheid van het landschap

Gebieden

Hoofdstuk 4

WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN

Een belangrijke pijler van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria gebruiken wij voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

De gebiedsbeschrijvingen ondersteunen de verschillende welstandsniveaus. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven.

Per gebied is naast een beschrijving een aantal toetsingscriteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur.

Op basis van de gebiedscriteria vormen wij binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel over bouwplannen. In aanvulling op de tekst geven enkele foto's een impressie van het gebied.

Gebbruiksregel

Voor objecten en ensembles met van het gebied afwijkende bouwstijlen kan voor de bespreking verwezen worden naar andere gebieden die beter aansluiten op de karakteristiek van deze bebouwing.

Hoofdstuk 4



Beschrijving

Het buitengebied is van groot belang voor de identiteit van Midden-Delfland. Het bestaat in hoofdzaak uit een Middeleeuws veenontginningslandschap met gevarieerde bebouwing geclusterd in linten langs dijken en op kreekruggen. De samenhang tussen het polderlandschap, de bebouwingspatronen en de kenmerkende bebouwing maakt het beeld waardevol en aantrekkelijk. Het buitengebied is het visitekaartje van de gemeente. Met het recente verzoek aan Zuid-Holland om het gebied aan te wijzen als bijzonder provinciaal landschap, wil de gemeente de landschappelijke waarden en cultuurhistorische kenmerken beschermen en verstrken.

Landschap

Het veenweidegebied vertoont alle kenmerken van een karakteristiek en goed behouden slagenlandschap: (smalle) polderwegen omzoomd door knotwilgen, oude boerderijen verscholen in een dichte erfbeplanting, geriefbosjes en rechte vaarten.

Het weidse landschap is een van de identiteitsdragers van de gemeente. Het is een cultuurlandschap, dat in de loop der eeuwen constant is aangepast en veranderd om tegemoet te komen aan veranderende omstandigheden maar tegelijkertijd op hoofdlijnen goed bewaard is gebleven. Het bestaat overwegend uit de onbebouwde ruimte van het veenweidegebied, waarin het agrarisch en recreatief gebruik grotendeels samenvalt met cultuurhistorische en ecologische waarden. De ruimtelijke kwaliteit van het landschap is het resultaat van een wisselwerking tussen menselijk handelen en natuurlijke processen, dat in zijn huidige vorm voor een aanzienlijk deel terug te voeren is op de ontginning en waterhuishouding van het gebied.

Voor het landschap is het duurzaam beheren van de ruimtelijke structuren en elementen uitgangspunt, met zowel aandacht voor het gebruik en de beleevingswaarde als voor het behoud van cultuurhistorische waarden. Het continueren van het landelijke karakter van het open agrarisch gebied staat centraal. In Midden-Delfland zijn de lange lijnen van de Middeleeuwse verkaveling goed herkenbaar aan de vaarten, sloten, kaden en dijkwegen. Andere kenmerkende elementen zijn de hooggelegen kreekruggen, diverse kerkepaden en landscheidingspaden. De fijnmazig verkavelde polders hebben een weids maar tegelijkertijd kleinschalig landschapsbeeld, waarvan de veenweides en sloten de basis vormen en de wegbeplantingen en het opgaand groen van geriefbosjes en een enkele eendenkooi voor afwisseling zorgen. Iedere polder heeft zijn eigen verkavelingsstructuur en -richting, die uiteenloopt van regelmatige maar in langgerektheid variërende slagenverkavelingen in de meeste polders tot een onregelmatige blokverkaveling in de Woudsepolder. De slagenverkaveling met dicht op elkaar gelegen sloten leidt tot langwerpige kavels met tussen de kavels doorzichten op het achterland.

De polders zijn de ruimtelijke eenheden, die de leidraad zijn bij het inpassen van ontwikkelingen. Binnen deze eenheden is het in ieder geval van belang de verschillende verkavelingsstructuren herkenbaar te houden en de samenhang tussen alle onderdelen (waaronder de historische water- en wegenstructuur, boerderijlinten en beplanting) te behouden en indien mogelijk te versterken. Bijzonder element zijn de Vlietlanden ten oosten van Maasland: het centrale afwateringssysteem van Delfland. Dit gebied is nooit afgegraven of bemalen en is daarmee een van de weinige oorspronkelijke laagveengebieden in Nederland.



Bebouwingspatroon

De bebouwing in het landschap is voornamelijk geconcentreerd in de dijk-, polder- en kreekruglinten met boerderijen, woonhuizen en een enkel bedrijf. Deze bebouwingslinten zijn net als de slagenverkaveling van groot belang voor de identiteit van Midden-Delfland en bepalend voor de kwaliteit van het buitengebied. De bebouwing is afwisselend, maar heeft in de regel wel een vergelijkbare maat en schaal.

Het beeld van de linten wordt in ieder geval bepaald door het kenmerkende profiel en de afwisseling tussen onbebouwde kavels en erven. Het profiel van de polderlinten in Midden-Delfland bestaat in de regel uit een weg op polderniveau of op een hogergelegen dijk, met aan weerszijden een sloot. De erven reiken tot aan deze sloten. De linten langs de boezems hebben een breder profiel, met vaak aan beide kanten van de boezem een ontsluitingsroute. Kenmerkend is de hoge ligging van boezem en weg ten opzichte van de omringende polders en de lintbebouwing. De erven op de kreekruggen liggen in de regel verder van de weg af en worden door een oprijlaan verbonden met de weg. Karakteristiek is de zichtbare hoge ligging van de boerderij op de kreekrug ten opzichte van de omringende weides.

De bebouwing is geordend per erf. Er is een standaard ordening met een hoofdgebouw aan de voorzijde en daarachter de eenvoudiger bebouwing van de bijbehorende schuren en stallen. Deze ordening leidt tot de kenmerkende langgerekte vorm van erven aan het lint. Erven op kreekruggen zijn vaak meer vierkant en hebben in de regel een lossere, speelsere ordening van gebouwen en objecten dan bij de andere linten het geval is. Aan de dijk- en polderlinten liggen de erven in de regel dicht bij de dijk of de weg en worden ontsloten door een brug, terwijl erven op kreekruggen veelal op enige afstand van de weg liggen en worden ontsloten door een oprijlaan.

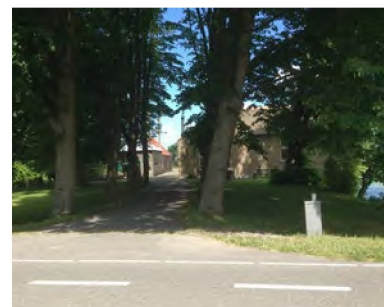
De bebouwing is in de regel gelijnd aan de verkaveling, waarbij boerderijen een woning aan de straatkant hebben en schuren hier achter zijn gelegen. Deze wijze van inrichting is kenmerkend voor het gebied en zorgt voor doorzichten over de erven. Ook tussen de erven is er in de regel breed zicht op het landschap, dat afhankelijk van het lint eenzijdig of tweezijdig is. De meeste linten en wegen worden begeleid door bomen in een smalle berm en sloten. Bijzonder element is buurtschap De Zweth langs de Schie. Hier heeft het lint een dorps karakter met een stenig aanzicht door een sterke clustering van dicht op de straat gebouwde panden.

Bebouwing

De bebouwing geeft het landschap kleur en bestaat uit een mix van historische boerderijen, moderne boerderijen, arbeidershuizen, tuinderswoningen en woonhuizen uit verschillende bouwperiodes.

De hoofdgebouwen zijn individueel en afwisselend. Ze hebben veelal een eenvoudige opbouw van één tot anderhalve laag met een flinke kap. Ook samengestelde volumes komen voor. De (hoofd)nokrichting is in de regel gelijnd aan de verkaveling van de polder. Nokken evenwijdig aan de lengtesloten zetten de toon en veroorzaken smalle volumes, die voldoende zicht op het achterliggende land laten.

Hoofdgebouwen hebben in de regel een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of (gedeeltelijk) in een



Buitengebied

Landschap 1

lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel. De plint is meestal uitgevoerd in een afwijkend materiaal of kleur. Meest kenmerkend voor het gebied zijn de historische boerderijen, die samen met hun bijgebouwen duidelijke door opgaand groen omgeven clusters in het open landschap vormen. De erfindeling en erfbeplanting maken van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. Het voorste deel van de boerderij heeft in de regel een woonfunctie en is representatief. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details voor, zoals versierde omlijstingen om de grote ramen in de representatieve gevels en een windveer langs de dakrand. De in de regel houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Luiken en roeden zijn vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder. Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen die passen bij het landschap van Midden-Delfland hebben een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Een teruggelegen ligging in combinatie met terughoudende materialen en gedekte kleuren zorgen ervoor dat bedrijfsgebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

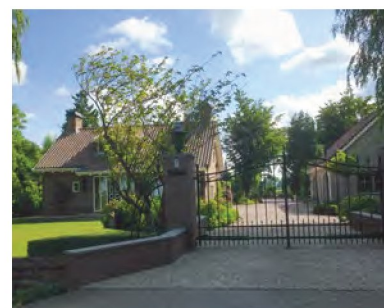


Schematische weergave met in bruin eerstelijns en in wit tweedelijns bebouwing

Ruimtelijk beleid

In het verzoek om het buitengebied aan te wijzen als bijzonder provinciaal landschap noemt de gemeente het open polderlandschap, het herkenbaar houden van de geschiedenis, het optimaal benutten van de buitenruimte en het toekomstbestendig houden van landbouw en natuur als kernwaarden.

In de Structuurvisie 2025 profileert Midden-Delfland zich als een aantrekkelijke gemeente met een uitnodigend landschap. Rust, ruimte en duurzaamheid zijn bepalend voor onze identiteit. Het landschap wordt gekenmerkt door poldernatuur, cultuur en historie. Waardevolle cultuurhistorische elementen zijn zichtbaar in het landschap aanwezig. Met behoud door ontwikkeling willen wij een respectvolle ontwikkeling mogelijk maken van de historische dorpen en buurtschappen met het doel deze nog aantrekkelijker te maken om in te leven, te ondernemen en te recreëren.



Buitengebied

Landschap 1

Het provinciale gebiedsprofiel voor Midden-Delfland dient als handleiding om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het neemt de huidige kwaliteit van het landschap als uitgangspunt. De polder vormt één eenheid van open grasland met verschillende verkavelingspatronen en een bijzonder watersysteem. De linten zijn en blijven de zones, waarin de bebouwing op een logische manier op zijn plek hoort te zijn.

Met de Handleiding Beeldkwaliteit geven wij een nadere invulling aan de uitgangspunten zoals omschreven in het gebiedsprofiel. Met dit plan kunnen wij de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied sturen. Hierdoor kan kwaliteit van onder meer de inrichting van kavels en de plaatsing van de bebouwing op het erf worden aangestuurd. De handleiding bevat ook een procedure om tot een passend resultaat te komen.

Met de welstandsnota willen wij de uitgangspunten en randvoorwaarden van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid vertalen in een beoordelingskader, dat de doelen en uitwerking ondersteunt.

Uitgangspunten

Het buitengebied is belangrijk als drager van de identiteit van Midden-Delfland en heeft daarom een bijzonder welstandsniveau. De waarde is onder meer gelegen in het goed behouden historische karakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing.

Uitgangspunt is het behoud en de versterking van het beeld met de voor het gebied kenmerkende samenhang tussen landschap en bijbehorende bebouwing. Bouwplannen moeten een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Midden-Delfland, waarbij voor bijzondere gebieden extra aandacht op zijn plaats is zoals onder meer voor de Oostgaag, Westgaag, Negenhuizen en Rijksstraatweg. In lijn hiermee is bestaande uit de toonvallende bebouwing geen aanleiding voor nieuwe dissonanten.

Bestaande erven

Ons beleid richten wij op het behoud van de aanwezige open ruimten en het concentreren van bouwwerken op de bestaande erven. Op deze wijze worden de kenmerkende vormen van de erven aan de linten en op de kreekruggen verder benadrukt en blijft het zicht op het landschap tussen de erven bewaard. In verband hiermee verwachten wij dat bij initiatieven in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de passendheid van gebouwen en bouwwerken in het typerende beeld van Midden-Delfland met gebiedseigen landelijke bebouwing op langgerekte erven.

Nieuwe erven

Eventuele nieuwe erven voegen zich in de structuur van bestaande bebouwingspatronen in linten en op kreekruggen. Veranderingen moeten met respect voor de eigenschappen van de linten worden ingepast. Onderscheid in eerstelijns en tweedelijns bebouwing is hierbij van belang. Bebouwing in de eerste lijn vooraan de kavel bepaalt het beeld vanuit de openbare ruimte, terwijl objecten in de tweede lijn, (schuin) achter de eerste lijn, in de regel minder de aandacht trekken. In de eerste lijn staat in de regel het hoofdgebouw en een enkel bijgebouw. De overige bebouwing, waaronder (agrarische) bedrijfsgebouwen, staat in de tweede lijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op de aanwezige bebouwing dat een overwegend gebiedseigen agrarisch karakter heeft en geregeld ook cul-



Buitengebied

Landschap 1

tuurhistorisch waardevol is. Ook hier is het uitgangspunt dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Midden-Delfland. Het van oudsher overheersende bebouwingstype is de boerderij in diverse soorten en maten. In verband hiermee verwachten wij landelijke archetypes, waarbij in ieder geval aandacht geschonken wordt aan de hoofdorïentatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende maar zorgvuldige vormgeving en gebruik van terughoudende materialen en kleuren. Bouwmassa's die afgeleid zijn van voor het gebied kenmerkende landelijke archetypes, waaronder ook (al dan niet moderne) schuurwoningen, zijn in de regel passend.

Uitzonderingen

In elk gebied zijn uitzonderingen aan te wijzen, wat niet wil zeggen dat ze zonder meer als aanleiding te gebruiken zijn om nieuwe uitzonderingen te rechtvaardigen. Soms zijn het waardevolle restanten van ouder gebruik zoals een geriefbosje of een molen. Deze historische uitzonderingen zijn het behouden waard en worden bij ontwikkelingen zoveel mogelijk gerespecteerd. Andere keren zijn het bijvoorbeeld bedrijven aan huis, die zijn uitgegroeid tot een maat en schaal die moeilijk in een lint passen. Bij veranderingen is in deze gevallen de kwaliteit in de omgeving maatgevend.

Van plannen voor nieuwe uitzonderingen (zoals de ontwikkeling aan de Maaslandse Dam) verwachten wij, dat deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied met al zijn kenmerkende eigenschappen.

Criteria

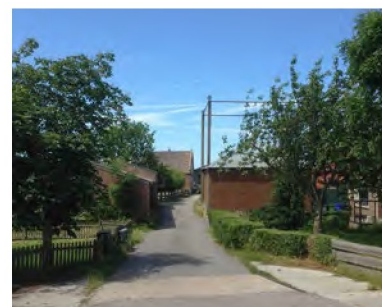
Bij de beoordeling van bouwplannen toetsen wij in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het landelijke karakter van de linten behouden met aandacht voor landschapsrichting, wisselende rooilijnen en de positie van bebouwing op het erf
- gebouwen concentreren in linten en op kreekruigen, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen onderling en zijn per gebouw in samenhang
- bebouwing ordenen zoals gebruikelijk op traditionele erven: parallel aan de (lengte)sloten en met aandacht voor zichtlijnen over het erf
- eerstelijns bebouwing:
 - staat aan de voorzijde van de kavels en is representatief, zoals woonhuizen en traditionele boerderijen
 - is met de voorgevel op de straat gericht
- tweedelijns bebouwing:
 - ligt (schuin) achter de eerstelijns bebouwing
 - bestaat onder meer uit bedrijfsgebouwen, bijgebouwen, (traditionele) agrarische objecten als hooibergen en ondergeschikte bouwwerken, zoals voorzieningen voor paarden of recreatie

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de historische bebouwingskenmerken van het lint of de omgeving, zoals schaal, hoofdvorm en nokrichting
- per kavel is er één hoofdmassa



Buitengebied

Landschap 1

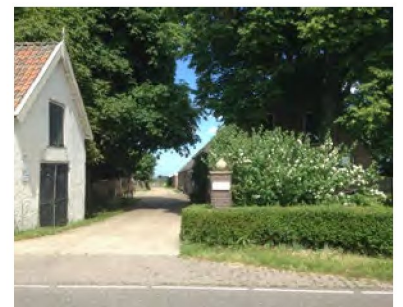
- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de hoofdnokrichting is haaks op de weg en parallel aan de lengtesloten
- eerstelijns bebouwing:
 - is kleinschalig of een historische boerderij van flink formaat
 - heeft in beginsel een eenduidige hoofdvorm met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
 - de onderbouw bestaat uit één tot anderhalve laag
 - de kap is hoger dan de onderbouw en uitgevoerd als zadeldak, mansardekap (beide eventueel voorzien van een wolfseind) of schilddak
- tweedelijns bebouwing:
 - heeft eenvoudige, schuurachtige vormen van één laag met in beginsel een zadeldak
 - kan grootschalig zijn, mits dat past bij wat in de omgeving gebruikelijk is
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonisch uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig, zoals past bij de archetypische bebouwing van het landelijk gebied
- de architectuur volgt het beeld van de gebiedseigen bebouwing van individuele panden met een agrarisch karakter
- het accent ligt op de bebouwing in de eerste lijn, bebouwing in de tweede lijn is eenvoudig vormgegeven (met inbegrip van eventuele woningen)
- eerstelijns bebouwing:
 - de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleiding en een fijne detaillering (traditioneel of modern)
 - kozijnen zorgvuldig detailleren met aandacht voor reliëf in de gevel
 - grote gevelopeningen zijn in beginsel staand
- tweedelijns bebouwing:
 - eenvoudig en zorgvuldig detailleren
 - de voorgevel van bedrijfsgebouwen horizontaal geleiden
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en in beginsel traditioneel
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of belendingen
- eerstelijns bebouwing:
 - heeft een traditionele uitvoering met bakstenen gevels (incidenteel in een lichte tint gepleisterd of geverfd) en daken gedekt met (matte) keramische dakpannen of riet
 - eventuele moderne uitvoeringen passen bij het landelijke karakter van de omgeving
 - aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdvolume
- tweedelijns bebouwing:
 - bijgebouwen en bedrijfsgebouwen uitvoeren in baksteen of hout danwel een bakstenen plint met daarboven geprofileerde platen
 - eventuele moderne uitvoeringen passen bij het landelijke karakter van de omgeving
 - kleuren zijn traditioneel of gedekt en ondergeschikt aan het hoofdgebouw



Beschrijving

Midden-Delfland heeft enkele moderne glastuinbouwgebieden met een seriematig opgezette, grootschalige en rationele structuur met als bebouwing voornamelijk kassen afgewisseld met bedrijfshallen, bedrijfswoningen en andere tuinbouwgerelateerde objecten.

De bedrijfsgebouwen staan aan de weg naast de bedrijfswoning of liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning. De woningen staan enigszins terug op de kavel en zijn met de voorgevel op de weg georiënteerd.

Uitgangspunten

De kassengebieden hebben een soepel welstandsniveau, waarbij aan de randen aanvullende aandacht uitgaat naar de overgang naar naastgelegen gebied. De waarde van de kassengebieden is in ieder geval gelegen in de functionaliteit van de overwegend moderne maar eenvoudige bebouwing. Ons beleid is terughoudend en richten wij op het goed functioneren van de terreinen en behoud van afwisseling en individualiteit met een agrarische uitstraling. Het uitgangspunt is dat bouwplannen de kwaliteit op hoofdlijnen respecteren en geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en het terrein. Het accent ligt hierbij op de verschijningsvorm van de woningen en bij de bedrijfsgebouwen op het voorkomen van dissonanten. In verband hiermee verwachten wij dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de samenhang op hoofdlijnen in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. De nadruk ligt op de gebiedsranden en belangrijkste openbare ruimten.

Criteria

Bij de bespreking van bouwplannen toetsen wij in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van de volgende criteria:

- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen en overige bouwwerken hebben in beginsel een ondergeschikte positie:
 - voorgevels en representatieve functies oriënteren op de weg
 - rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend:
 - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan in beginsel uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en gevarieerd:
 - zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
 - watersilo's en warmteopslagtanks terughoudend vormgeven
 - wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen en kleuren afstemmen op omgeving:
 - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
 - watersilo's en warmteopslagtanks uitvoeren in één materiaal
 - kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- aanvullingen voor woningen:
 - enigszins terugleggen van de weg
 - de nokrichting lijnen aan de weg of verkaveling
 - de uitwerking en detaillering zijn verzorgd
 - uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - gevels zijn van (bak)steen en daken gedekt met pannen of leien



Beschrijving

Groen en parken zijn gebieden met een groen en enigszins besloten karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. Deze gebieden liggen in de regel aan de randen van de dorpen en verschillen in grootte. Te onderscheiden zijn begraafplaatsen, sport- en recreatieterreinen en enkele bescheiden volkstuincomplexen. In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van deze terreinen uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die vrij op het maaiveld staan. Het hoofdgebouw is gericht op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig.

De bebouwing op begraafplaatsen is verzorgd, waarbij hoofdgebouwen in de regel representatieve gevels en een zorgvuldige detaillering hebben.

Bijzondere elementen zijn de schoolgebouwen aan de Commandeurskade. Deze recente gebouwen zijn relatief groot en hebben een moderne uitwerking.

Uitgangspunten

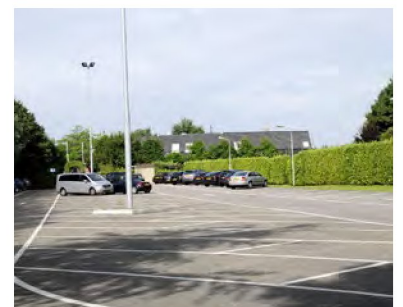
Groen en parken zijn gebieden met een soepel welstandsniveau. De waarde van groen en parken is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De gebieden hebben veelal een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend. Met name bij recente parken is gestreeft naar samenhang tussen de verschillende gebouwen. Ons beleid is terughoudend en richten wij op beheer.

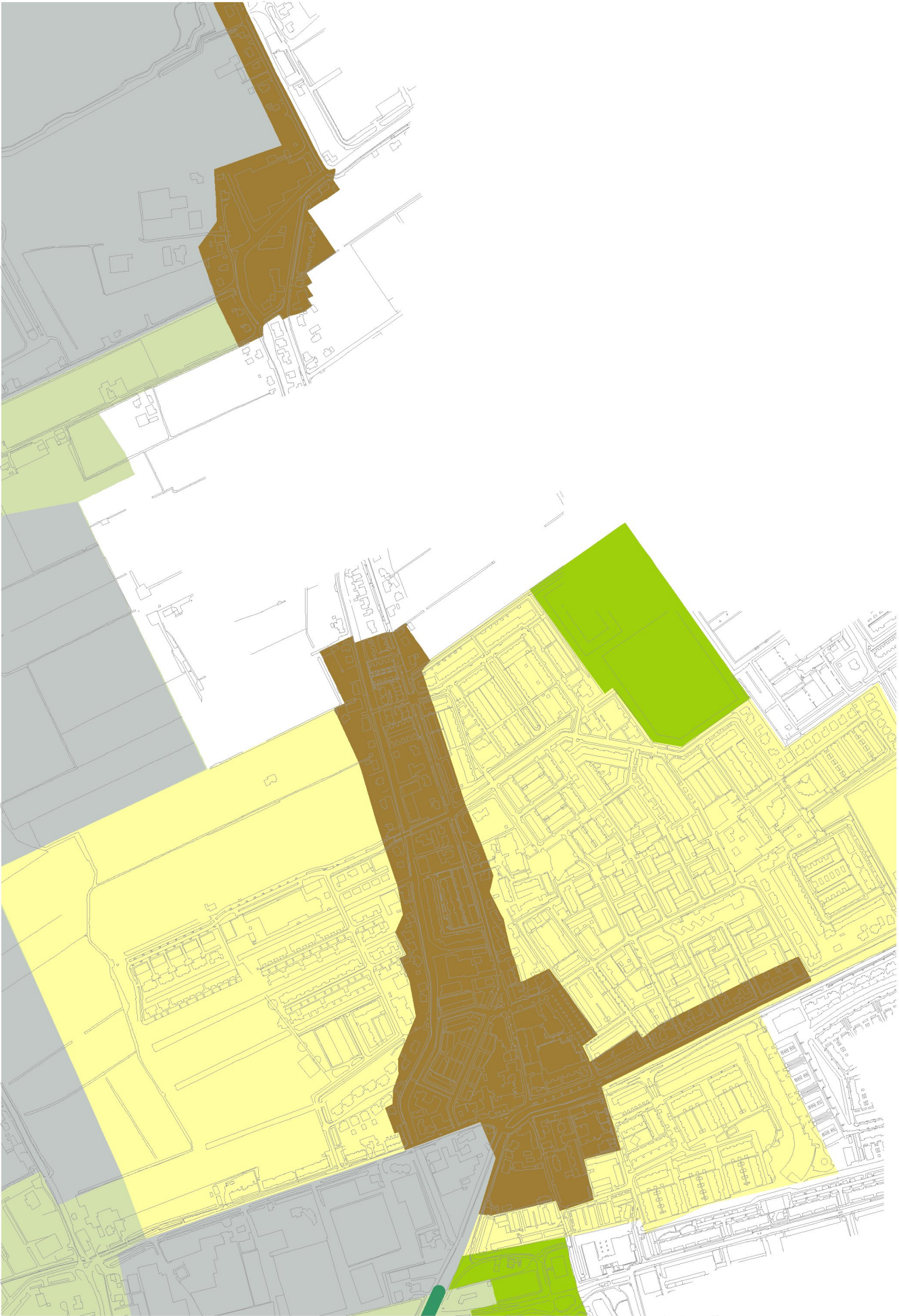
Het uitgangspunt is dat bouwplannen de kwaliteit op hoofdlijnen respecteren en geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte en het terrein. Het accent ligt op het voorkomen van dissonanten. In verband hiermee verwachten wij dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan het behoud van de in beginsel terughoudende architectuur en een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden en belangrijkste openbare ruimten.

Criteria

Bij de bespreking van bouwplannen toetsen wij in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van de volgende criteria:

- per terrein is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa:
 - het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
 - het hoofdgebouw met voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn per cluster in samenhang:
 - geledingen in massa zijn wenselijk
 - aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig en evenwichtig:
 - de detaillering is per cluster in samenhang
 - accenten en geledingen zijn wenselijk
 - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
 - bijgebouw eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- materialen en kleuren zijn traditioneel of ingetogen:
 - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
 - kleuren zijn in onderlinge samenhang





Beschrijving

De dorpskern van Den Hoorn kenmerkt zich door afwisseling in functies, maat en schaal, individuele en seriematige, oude en nieuwere bebouwing. Bij de meer open delen is er zicht op de achter gelegen terreinen, waar ook bedrijfsbebouwing voorkomt.

Den Hoorn heeft enkele smalle, stenige straten met (vrijwel) aaneengebouwde, individuele panden en diverse straten waar seriematige woningen en een enkel complex de toon zetten. Met name de uitlopers en het lint langs de Look zijn groener als gevolg van het water, de voortuinen en ruimte tussen de panden. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is in de regel georiënteerd op de weg en staat hier direct aan of heeft een voortuin. Op enkele plekken tonen achterkanten van percelen aan het water en de weg. Er is sprake van enige functiemenging. De begane grond van een deel van de panden is in gebruik als winkel of horecagelegenheid. Met name aan de Lookwating en in de uitlopers komt vrijstaande bebouwing voor.

De bebouwing heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen en complexen herhaling voorkomt. Met name bij oudere rijen is door individuele verbouwingen de eenheid hier en daar verloren gegaan. Bij- en bedrijfsgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met verticale gevelopeningen. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Er is een aanzienlijke diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. Met name de oudere gevels hebben veel accenten, zoals siermetselwerk onder de daklijn, gootklossen en balkankers. Ramen zijn onderverdeeld met stijl en regelwerk. De detaillering van bedrijven is veelal sober.

Materialen zijn divers, kleuren in het algemeen traditioneel en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. Bij winkels zijn de gevels voorzien van puien en soms erkers. Luifels en horizontale beplating zorgen voor een scheiding met de bovenbouw. Kappen zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn in de regel uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van (voormalige) winkels en bedrijven heeft veelal een afwijkende invulling. Het grootste deel van de reclame uitingen is bescheiden van omvang, vormgeving en kleur. Bij bedrijven komen ook eigentijdse materialen voor als plaatmateriaal.

Afwijkende in maat en schaal zijn, naast de kerk, de relatief grootschalige gebouwen aan Julianaplein en Dijkshoornseweg.



Uitgangspunten

Dorpskern Den Hoorn heeft een bijzonder welstandsniveau. De waarde is in ieder geval gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen en de afwisselende (lint)bebouwing. Enkele objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. De ambitie is het centrum door te ontwikkelen tot een kwalitatief hoogwaardige dorpskern met een aantrekkelijk winkelaanbod. Ons beleid richtten wij daarbij op behoud van de dorpse schaal met oorspronkelijke structurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de nog aanwezige cultuurhistorische bebouwing.

Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee verwachten wij dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Dorpskern Den Hoorn

Dorpen 1

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de bebouwing behouden
- wijzigingen sluiten aan op ritme, oriëntatie en ontsluiting
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of water met kleine onderlinge verspringen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht
- grootschalige bebouwing staat in beginsel op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op historische bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- belijningen, horizontale en verticale elementen zijn per pand of ensemble herkenbaar
- gebouwen hebben in beginsel uit één of twee, soms drie, lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- nieuwe invullingen hebben een moderne architectuur
- de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleding
- begane grond afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van gevel en straatwand
- ramen zijn in beginsel staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel en per rij of ensemble in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, soms in lichte tint gepleisterd of geverfd
- hellende daken dekken met keramische pannen
- kleuren afstemmen op belendingen
- primaire kleuren alleen als accent toepassen





Dorpskern Maasland

Dorpen 2

Beschrijving

Het dorp Maasland heeft pandsgewijze kleinstedelijke bebouwing en meer dorpse bebouwingslinten uit diverse periodes. De straten zijn smal en stenig met (vrijwel) aaneengebouwde panden. De oostzijde van het lint heeft een landelijke uitstraling met vrijstaande woningen en ruime tuinen. De uitlopers zijn groener als gevolg van voortuinen en toenemende ruimte tussen de panden. De rooilijn volgt de weg en verspringt enigszins. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is in de regel georiënteerd op de weg en staat hier direct aan of heeft een voortuin. Sommige achtergevels grenzen direct aan het water. Er is sprake van enige functiemenging. De bebouwing heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Bij- en bedrijfsgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. De nok- en goothoogte is afwisselend. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met verticale gevelopeningen. Vrijstaande panden hebben vaak een horizontale geleding. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. Met name oudere gevels hebben veel accenten, zoals siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en muurankers. Ramen zijn onderverdeeld met stijl en regelwerk. Materialen en kleuren zijn divers en traditioneel. Gevels zijn van baksteen, danwel gepleisterd of wit geschilderd. Daken zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen hebben een traditioneel Hollandse profilering en zijn in de regel uitgevoerd in geschilderd houtwerk, met kleuren als ivoorwit en standgroen. De begane grondlaag van (voormalige) winkels en bedrijven heeft veelal een afwijkende invulling.

Afwijkend in maat en schaal zijn de relatief grootschalige gebouwen van de kerk en de fabriek, die van oudsher accenten vormen in het silhouet van het dorp. Daarnaast zijn er meer recente accenten, zoals Veldesteijn en de Berkenhof, met een afwijkende structuur, grotere schaal en/of seriematige invulling.



Uitgangspunten

De dorpskern van Maasland heeft een bijzonder welstandsniveau. Vanwege de goede herkenbaarheid van de historische structuur en het bijbehorend bebouwingspatroon is een deel van de kern aangewezen als beschermd gezicht. De waarde van het dorpslint is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing en een goed behouden samenhang. Veel objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Ons beleid richtten wij op behoud en in het beschermd gezicht eventueel herstel van de oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing.

Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee verwachten wij dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de hoofdoriëntatie van gebouwen en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft in het beschermd gezicht herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit. Hierbij denken wij aan het benadrukken van het individuele, pandsgewijze karakter met verspringende rooilijnen, goot- en nokhoogten en het toepassen van gebiedseigen ornamenten, materialen en kleuren.

Criteria

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

Ligging

- dorps karakter van de lintbebouwing behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- per kavel of erf is er één vrijstaande hoofdmassa
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen weg of slotenpatroon met kleine onderlinge verspringingen en zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden
- stegen en poorten vrijhouden van bebouwing (op maaiveld en verdiepingen)
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en in beginsel uit het zicht

Massa

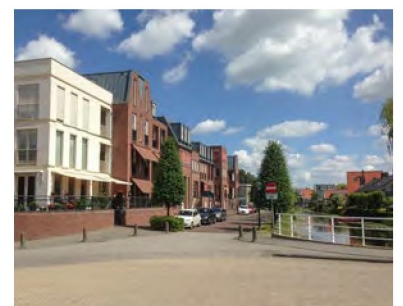
- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op historische bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- belijningen, horizontale en verticale elementen zijn per pand herkenbaar
- hoofdgebouwen hebben in beginsel één tot twee lagen met een kap
- de entree ligt in beginsel aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

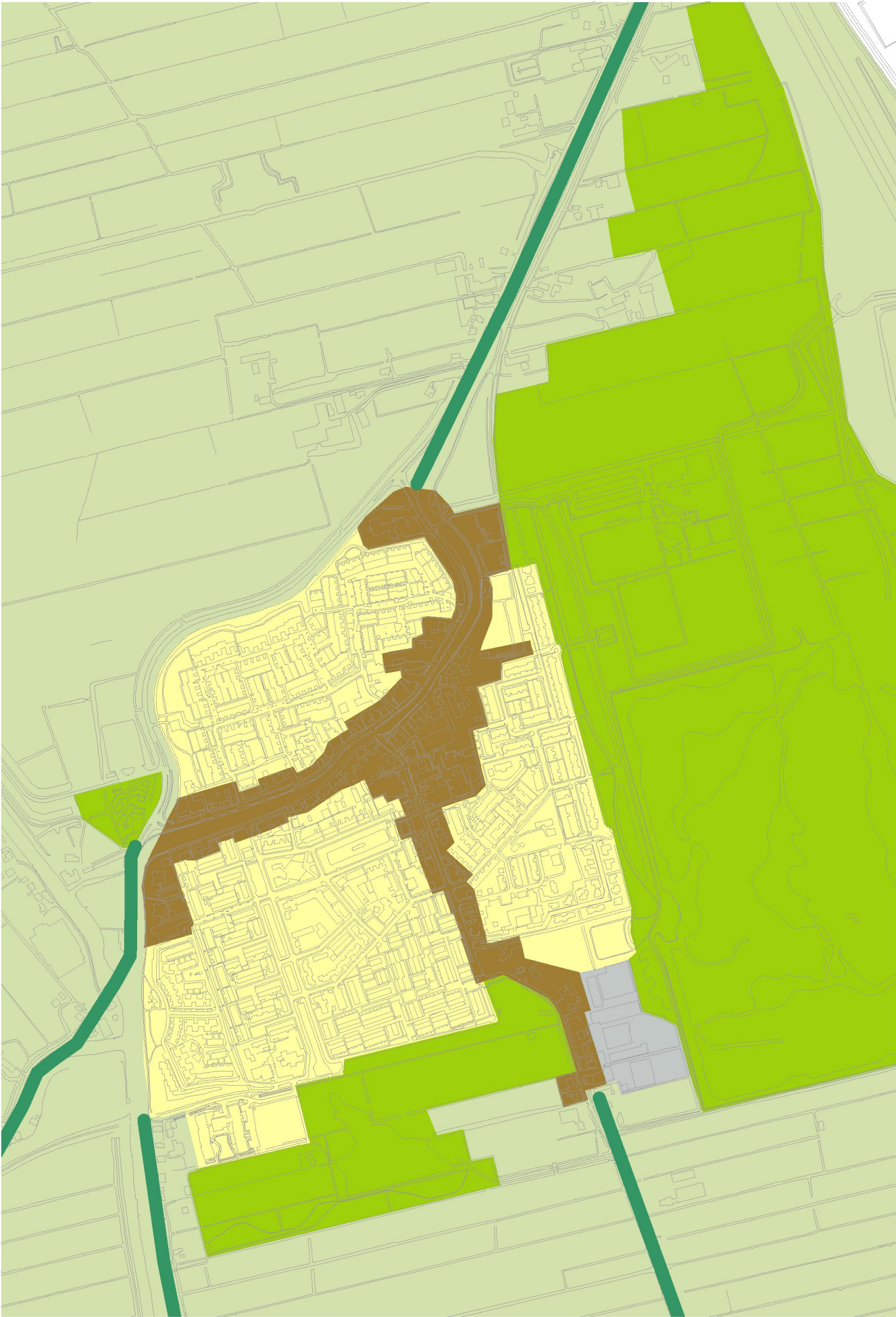
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd, evenwichtig en een interpretatie van of reactie op de bestaande historische ornamentiek
- de architectuur volgt het beeld van dorps bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleding
- begane grond afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van gevel en straatwand
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, windveren, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen zijn in beginsel staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- hellende daken dekken met keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren als ivoorwit en standgroen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing





Beschrijving

De dorpskern van Schipluiden is een verdichting in het doorgaande lint langs de Gaag met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied heeft een vrij stenig karakter.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg of het oorspronkelijke polderpatroon en heeft kleine verspruingen. Aan de zuidzijde van de Gaag volgt de rooilijn de loop van het water terwijl aan de overzijde de gebouwen minder meedraaien. Panden zijn vrijstaand of vormen een wand van korte rijtjes en smalle stegen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is in de regel georiënteerd op de weg en staat hier direct aan of heeft een voortuin. Het profiel van het lint is asymmetrisch. Er is sprake van enige functiemenging.

De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg en heeft een gevarieerd en individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Door individuele verbouwingen is met name bij oudere rijen de eenheid hier en daar verloren gegaan. Bij- en bedrijfsgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw met verticale gevelopeningen. Het bovendeel van de gevels is in principe symmetrisch van opbouw terwijl de onderbouw asymmetrisch is. Ramen blijven op enige afstand van de zijmuren waardoor de massa duidelijk begrensd is. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig en varieert van sober tot rijk. Met name de oudere gevels hebben veel accenten, zoals siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten, muurankers en kozijnen. Ramen zijn onderverdeeld met stijl en regelwerk. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De meeste daken zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn in de regel uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De kleuren zijn traditioneel en terughoudend, zoals ivoorwit en standgroen. Bij rijwoningen is het van oorsprong samenhangend kleurgebruik soms doorbroken als gevolg van individuele wijzigingen. De begane grondlaag van (voormalige) winkels en bedrijven heeft veelal een afwijkende invulling.

Afwijkende elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals de kerk, (voormalige) raad- en gemeentehuizen en enkele winkels. Andere uitzonderingen zijn de relatief grootschalige gebouwen van de Dorpshoeve en zorgcomplex Korpershoek. Deze elementen staan in de regel vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.



Uitgangspunten

De dorpskern van Schipluiden heeft een bijzonder welstandsniveau. De waarde is in ieder geval gelegen in het goed behouden historische karakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen en de afwisselende lintbebouwing. Diverse objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Ons beleid richten wij op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, het gegroeide bebouwingspatroon en de cultuurhistorische bebouwing. Het uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het gevarieerde straatbeeld. In verband hiermee verwachten wij dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de hoofdoriëntatie van de bebouwing en de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Dorpskern Schipluiden

Dorpen 3

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de lintbebouwing behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of water met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn
- grootschalige bebouwing staat in beginsel op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op historische bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- belijningen, horizontale en verticale elementen zijn per pand of ensemble herkenbaar
- panden hebben in beginsel uit één, anderhalf of twee lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

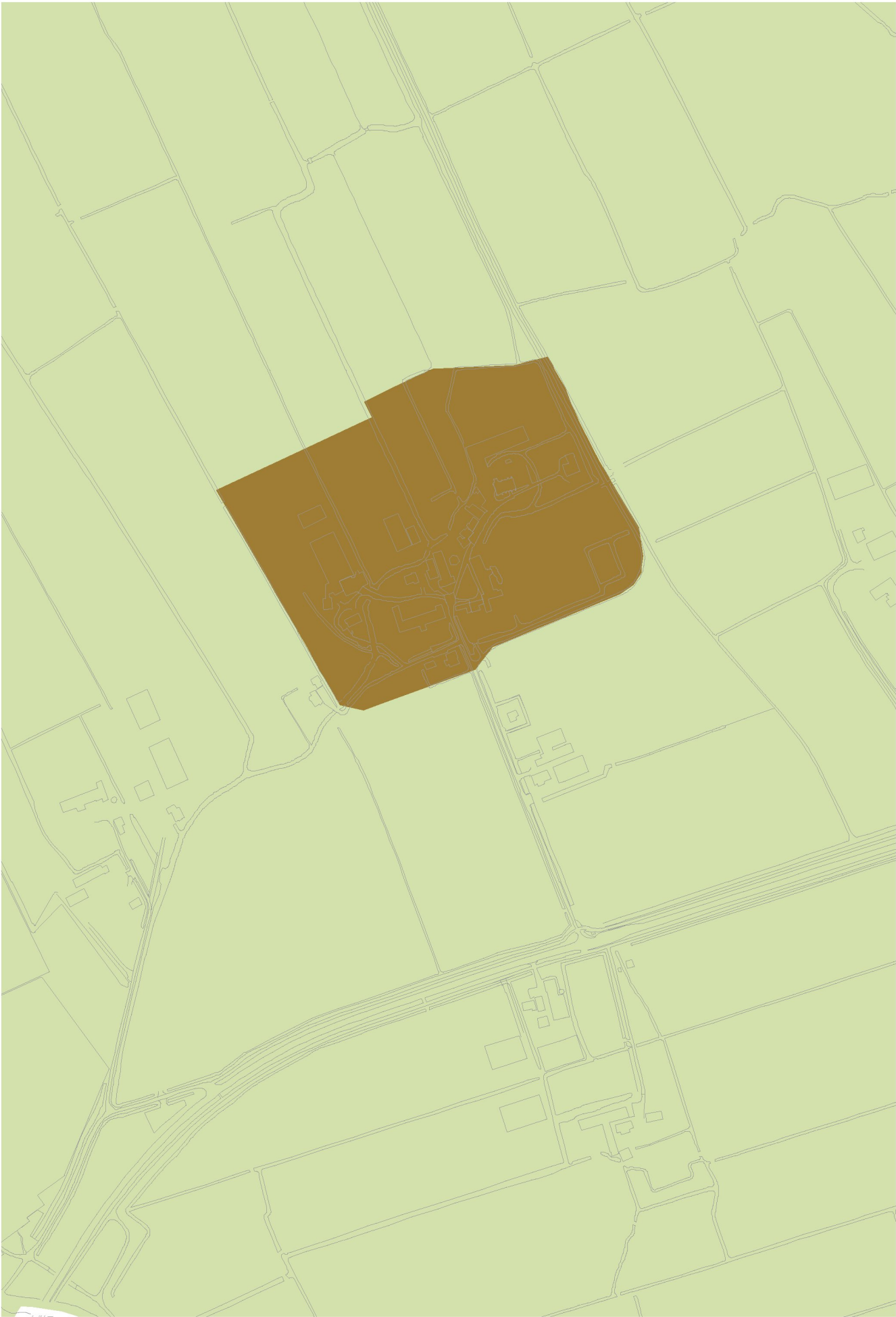
Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van dorpse bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleding
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, windveren, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- begane grond afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van gevel en straatwand
- ramen zijn in beginsel staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, in beginsel traditioneel en per rij of ensemble in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, soms in lichte tint gepleisterd of geverfd
- hellende daken dekken met keramische pannen
- kleuren afstemmen op belendingen





Beschrijving

't Woudt is een pittoresk dorp op een kreekkrug in de Woudsepolder. Het terpdorp is weliswaar zeer oud maar het is nooit in omvang gegroeid. Het dorp steekt uit boven het omringende landschap en heeft één toegangsweg.

De grootste waarde is de gegroeide structuur van het historische lint, in combinatie met de rustige woongebieden met groene randen.

Van ver is de kerk met de beplanting eromheen duidelijk te zien. Voor de rest zijn in 't Woudt enkele zeer oude boerderijen te vinden. Ook het oude meestershuis staat er nog.

De gebouwen zijn vrijstaand en afwisselend. Naast enkele boerderijen met bijgebouwen staan er ook enkele woonhuizen. De bebouwing is georiënteerd op de weg, hoewel de voorgevel niet altijd evenwijdig aan de weg ligt. Ze hebben een onderbouw van één laag met een schuine kap. Zadeldaken, samengestelde kappen en wolfseinden komen voor. De nokrichting is afwisselend. Bijgebouwen hebben een flauwere dakhelling dan het hoofdgebouw. De goothoogte is afwisselend. De gevels hebben rechthoekige, staande ramen. Deze zijn onderverdeeld met roeden. Ramen blijven op enige afstand van de zijmuren waardoor de massa duidelijk begrensd is en de gebouwen met hun hoeken stevig op de grond staan. De dakvlakken zijn in principe niet doorbroken. De enkele voorkomende dakkapellen zijn bescheiden van maat. De detaillering is zorgvuldig. Met name bij de oudere panden komen fijne baksteendetaileringen in de gevel voor als drukkbogen of rollagen, sierranden en motieven. Tevens komen balkankers en gootklossen voor.

Het materiaal en kleurgebruik is traditioneel. De gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen in aardetinten en soms voorzien van pleisterwerk. Bijgebouwen hebben gevels van baksteen en / of houten delen. Daken zijn gedekt met gegolfde, gebakken pannen of met riet. De kozijnen zijn van hout en hebben een traditioneel Hollandse profilering. De kozijnen hebben traditionele kleurstelling en zijn in gebroken wit en donkergroen.

Afwijkend element is de kerk die door zijn relatief hoge ligging en vorm van oudsher het accent vormt in het silhouet van het dorp.



Uitgangspunten

Dorpskern 't Woudt heeft een bijzonder welstandsniveau. Vanwege de goede herkenbaarheid van de historische structuur en het bijbehorend bebouwingspatroon is 't Woudt aangewezen als beschermd gezicht. De waarde is in ieder geval gelegen in het goed behouden historische karakter met als basis de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen en de afwisselende lintbebouwing. De meeste objecten en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. Ons beleid richten wij op het behoud van variatie zonder verrommeling. Van belang hierbij zijn in ieder geval het historisch dorpsbeeld en de bijzondere plaats die 't Woudt inneemt in het open landschap waardoor er van grote afstand zicht is op de terpachtige verhoging met kerk.

Het uitgangspunt in het beschermd gezicht is het behoud en eventueel herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit. Bouwplannen moeten een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van het historische dorpse karakter. Hierbij kan in ieder geval gedacht worden aan het benadrukken van het individuele, pandsgewijze karakter met verspringende rooilijnen, goot- en nokhoogten, het toepassen van gebiedseigen ornamenten en traditionele materialen en kleuren.

Criteria

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

Ligging

- dorpse karakter van de lintbebouwing en openheid van het landschap behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- per kavel of erf is er één vrijstaande hoofdmassa
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen weg of slotenpatroon met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa in samenhang
- historische perceelsbreedten, samenhangende straatwanden en doorzichten behouden
- bijgebouwen staan in beginsel uit het zicht en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn, grootschalige bebouwing staat in beginsel op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op historische structuur of bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw
- belijningen, horizontale en verticale elementen zijn per pand herkenbaar
- hoofdgebouwen hebben in beginsel één of anderhalve laag en een kap met een hellingshoek van 40 tot 60 graden
- de entree ligt in beginsel aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en evenwichtig en een interpretatie van of een reactie op de bestaande historische ornamentiek
- de hoofdmassa heeft een heldere en in de regel verticale geleding
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, windveren, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen zijn in beginsel staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en in beginsel traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- hellende daken dekken met gegolfde, gebakken pannen of riet (daken van hooibergen uitsluitend dekken met riet)
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren als ivoorwit en standgroen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing



Beschrijving

De bedrijventerreinen van Midden-Delfland liggen verspreid over de gemeente en zijn gebieden met voornamelijk bedrijfshallen van verschillende formaten, kantoren en enkele bedrijfswoningen.

Er zijn traditionele bedrijventerreinen met een eenvoudige hoofdstructuur, een sobere inrichting van de openbare ruimte en dicht op elkaar staande functionele loodsen en hallen in wisselende architectuur.

Op de moderne bedrijventerreinen is meer samenhang en staat representatieve bedrijfsbebouwing. Gevels hebben een heldere opzet en eenvoudige detaillering. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen veel voor, net als glaspuien en gladde baksteen. De openbare ruimte is hier in de regel niet alleen doelmatig, maar is ook zorgvuldiger ingericht met bomen en groenstroken.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen hebben een soepel welstandsniveau, waarbij aan de randen aanvullende aandacht uitgaat naar de overgang naar naastgelegen gebied. De waarde van de bedrijventerreinen is in ieder geval gelegen in de functionaliteit van de overwegend eenvoudige bebouwing en de heldere opzet van de terreinen. Op de moderne terreinen is daarnaast de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing waardevol. Ons beleid richten wij in de regel op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omliggende gebieden.

Het uitgangspunt is dat bouwplannen de kwaliteit op hoofdlijnen respecteren en geen afbreuk doen aan het (dorps)beeld. Wij verwachten dat men bij bouwinitiatieven in ieder geval aandacht schenkt aan de samenhang op hoofdlijnen in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. De nadruk ligt op de gebiedsranden en belangrijkste openbare ruimten.

Criteria

Bij de bespreking van bouwplannen toetsen wij in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg:
 - representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
 - rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
 - opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend:
 - gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
 - entrees en kantoorgedeeltes vormgeven als accent of zelfstandig volume
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober, afgestemd op de omliggende bebouwing:
 - accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
 - wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen en kleuren afstemmen op omgeving:
 - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
 - kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent



Beschrijving

In de woongebieden van Midden-Delfland worden korte rijen woningen afgewisseld met vrijstaande woningen en enkele appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. De woongebieden hebben in de regel een dorps karakter, waar de herhaalde clusters woningen in de regel bescheiden van omvang zijn. Seriematig gebouwde woningen worden afgewisseld met individueel vormgegeven woningen. Het beeld is afwisselend op kleine schaal: de bebouwing varieert veelal binnen een straatlengte.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals scholen, kerken en instellingen. Deze gebouwen en complexen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

Uitgangspunten

Het woongebied heeft een minimaal welstandsniveau. Hier toetsen wij alleen nieuwbouw aan redelijke eisen van welstand. Voor de overige plannen zijn alleen de criteria voor excessen van toepassing.

De waarde van het woongebied is in ieder geval gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de recentste uitbreidingen verzorgd. Ons beleid richten wij op het beheer van de rust in dit groene straatbeeld.

Het uitgangspunt is dat nieuwbouwplannen voor hoofdgebouwen de kwaliteit op hoofdlijnen respecteren en geen afbreuk doen aan het dorps- of buurtbeeld. Voor bestaande hoofdgebouwen in het woongebied is het voorkomen van excessen de basis voor de toets op ruimtelijke kwaliteit.

Criteria

Bij de bespreking van bouwplannen toetsen wij in samenhang met de beschrijving en de uitgangspunten aan de hand van de volgende criteria:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn:
 - gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
 - vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen en kerken kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de schaal van het dorp of de wijk, gezien vanuit de openbare ruimte en het landschap:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormen als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - vrijstaande woningen, appartementencomplexen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de belendingen:
 - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster



Overige criteria

Hoofdstuk 5

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Als een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving kunnen wij gebruik maken van de algemene criteria of van de criteria voor excessen. Daarnaast is een toelichting op de omgang met grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur opgenomen en een toelichting op de omgang met plannen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

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



Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Plannen mogen niet excessief in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Inwoners en bedrijven hebben vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.

De initiatiefnemer moet redelijkerwijs aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van een buurt of straat dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed, waaronder de monumenten.

De in dit hoofdstuk opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op de volgende punten en de daarbij genoemde voorbeelden:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dicht-timmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Dit geldt ook voor het plaatsen van een (dominant) bijgebouw naast een kerk of boerderij.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het bestaande of historische karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Hetzelfde geldt voor gedeeltelijke sloop of (ver)bouw. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan ook een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik*
Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kunnen wij op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.
- *Felle of contrasterende kleuren*
Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom ongewenst.
- *Te opdringerige reclames*
Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

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

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

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria bekijken wij wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de gebieden met een soepel welstandsniveau zijn deze criteria wat grover gesteld en in de gebieden met een bijzonder niveau juist wat preciezer. Dit laatste is ook van toepassing op de aandachtsplekken, zoals de randen en hoofdroutes, binnen de gebieden met een soepel niveau. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, houden wij hiermee rekening.

Erfgoed

Midden-Delfland heeft een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing die als cultureel erfgoed is aan te merken. Hieronder vallen zowel de monumenten als de objecten in de beschermde gezichten. De gemeente koestert dit erfgoed.

Waardevolle bebouwing

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van een object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Een boerderij is een ander object dan een kerk of een dorpse villa en toch zijn al deze objecten vergelijkbaar waardevol. Daarnaast is er veelal sprake van ensemble- of gebiedswaarde met een eigen logica zoals agrarisch erfgoed en de historische kern van dorpen.

Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht van de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast. Wij zetten in op behoud of versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen bekijken wij onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand, waarbij wij onder meer aandacht zullen schenken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

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

Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering kunnen wij bij de beoordeling eveneens teruggrijpen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan erfgoed gelden de volgende uitgangspunten in aanvulling op of afwijking van de object- en gebiedscriteria als welstandscriteria:

- waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren respecteren
- het zicht op monumenten vrij laten
- bij aanpassingen aan en in de nabijheid van het object blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorisch waardevolle delen van) het object

Grotere ontwikkelingen

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de kaart uit hoofdstuk 2, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de planvoorbereiding. Deze welstandscriteria geven sturing aan veranderingen en zijn veelal vertaald in een beeldkwaliteitsparagraaf als onderdeel van een bestemmingsplan. In bijlage 2 staan richtlijnen voor deze plannen en paragrafen, waarin we aangeven welke elementen vanuit welstand nodig zijn om bouwplannen te kunnen toetsen. De criteria worden opgesteld onder onze regie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria in dat geval na inspraak vast als aanvulling op de welstandsnota.

Tijdens de (her)ontwikkeling van het betreffende gebied zijn de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan aanvullend van toepassing op de gebiedsbeschrijving en criteria. Na oplevering vervalt het beeldkwaliteitsplan en worden de relevante criteria uit deze welstandsnota van toepassing.

BIJLAGEN

Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw (een aangebouwd bijbehorend bouwwerk)

Achterkant de bebouwing en het erf in zoverre niet duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte

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

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

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

Bescheiden niet in het oog springend

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de wet of op grond van een verordening

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

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

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage (een vrijstaand bijbehorend bouwwerk)

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

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

Boerderij een traditioneel agrarisch bebouwingstype, waarbij woon-, bedrijfs- en opslagfuncties vaak zijn geïntegreerd in een langgerekt hoofdvolume op een landelijk erf (te onderscheiden van een modern agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en gewoonlijk een vrijstaande stal)

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

Bouwlaag de begane grond of een verdieping van een gebouw

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

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

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

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

Context de omgeving waarin objecten en structuren in onderlinge relatie betekenis hebben

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of het plaatsen van een volume op een plat dak, waardoor het silhouet van het bestaande dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

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

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

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

Eenduidige hoofdvorm voor één uitleg vatbaar

Eenvoudig niet samengesteld en zonder overdaad

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een gebouw

Erfkarakter de aard van het erf

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

Exces als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

Gedekte kleur niet opvallende kleur

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

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

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

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

In beginsel het uitgangspunt tenzij er goede redenen zijn om af te wijken

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

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

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

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

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Openbaar toegankelijk gebied de weg alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is (met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer)

Openbare ruimte zie openbaar toegankelijk gebied

Oriëntatie de richting van een gebouw

Overkapping een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dak en minimaal aan twee zijden open

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

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

Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven

Reclame een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

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

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Ruimtelijke kwaliteit de optelsom van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in een bepaald gebied

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

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

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Speklaag doorlopende horizontale laag in een contrasterende kleur en/of materiaal

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

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

Terughoudende kleur niet opvallende kleur

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

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

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

Voor kant de bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte

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

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die niet passen in het ruimtelijk beleid. Dergelijke welstandscriteria maken onderdeel uit van een planningsproces en hangen samen met andere ruimtelijke overwegingen.

Welstandsbeleid ontwikkelingen

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

Welstand in een beeldkwaliteitsparagraaf

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

Welstand in een beeldkwaliteitsplan

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

Vaststelling

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

Aandachtspunten inhoud

Een beeldkwaliteitsplan of -paragraaf is een beoordelingskader op maat en bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

Inleiding

Met daarin een korte toelichting op de aanleiding en context van het plan. Daarnaast is het van belang de relatie tussen het beeldkwaliteitsplan en de wettelijke plantoetsing te duiden. Wat zegt de welstandsnota en het bestemmingsplan over de locatie? Is er provinciaal beleid van invloed?

Wettelijke mogelijkheden maken het niet praktisch alles vast te willen leggen in een beeldkwaliteitsplan. Wij vragen de hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan bestand te maken tegen de vergunningvrije praktijk.

Als laatste is het van belang een doorzicht te geven naar de toekomst. Na oplevering van het project vervalt het beeldkwaliteitsplan en worden (verbouw) plannen getoetst aan de criteria in de welstandsnota.

Beschrijving

Een beschrijving op hoofdlijnen bevat in ieder geval een kaart van de locatie en een schetskaart van het plan met toelichting. Zowel de specifieke kenmerken van de plek, als de eigenschappen van het plan komen hierin naar voren en zijn eventueel aangevuld met uitwerkingsscenario's voor deelgebieden.

Richtlijnen

Op de beschrijving volgen uitgangspunten voor de beoordeling en criteria die richting geven aan de uitwerking. Voorwaarde voor de criteria is dat ze toetsbaar zijn. Daarnaast is het de vraag welke flexibiliteit nodig is om het gewenste beeld te verkrijgen.

In aanvulling op de welstandstoets kan een beeldkwaliteitsplan een relatie leggen met landschap en stedenbouw. Om hier recht aan te doen, kan een splitsing gemaakt worden naar landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische richtlijnen, al dan niet aangevuld met enkele algemene uitgangspunten die aan de basis van de ontwikkeling staan.

Referentiebeelden

Als laatste vragen wij referentiebeelden als toelichting op de criteria. De beelden zijn toegespitst op massa, uitwerking, materiaal en kleur en indien nodig op indeling van het erf en beplanting. Als voldoende helder is waar het betreffende beeld voor bedoeld is, hoeft niet ieder beeld op elk onderdeel overeen te komen met het beoogde beeld. Een afbeelding met de beoogde materialen kan bijvoorbeeld afwijken van de criteria voor de bouwmassa. Het maken van handige uitsneden is een manier om eventuele verwarring te voorkomen.

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld voor de gemeente Midden-Delfland door Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft.

Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37

2636 HX Schipluiden

015 380 41 11

www.middendelfland.nl

Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 285 38 58

www.welstand.com

WELSTANDSNOTA MIDDEN-DEFLAND

2018