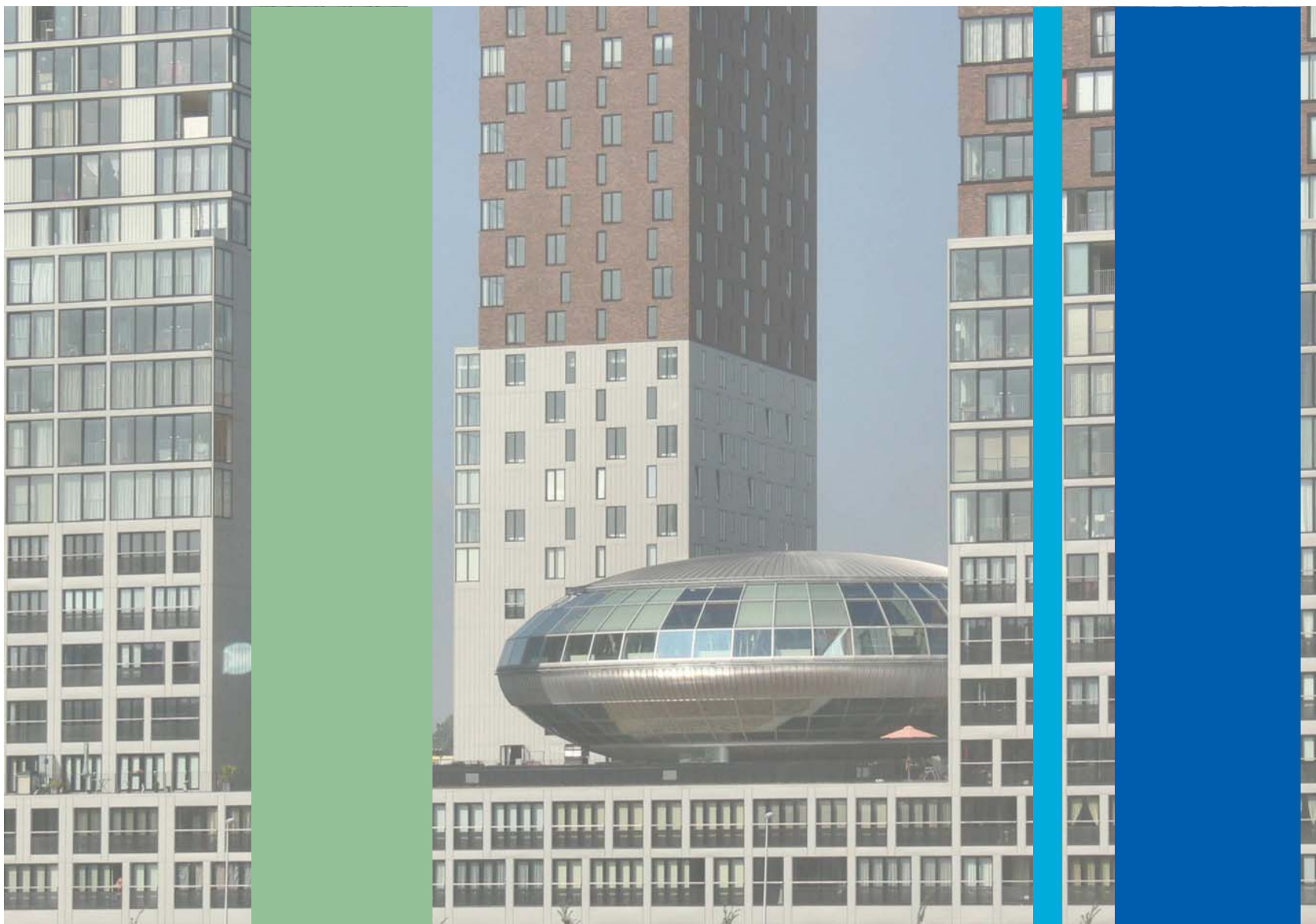
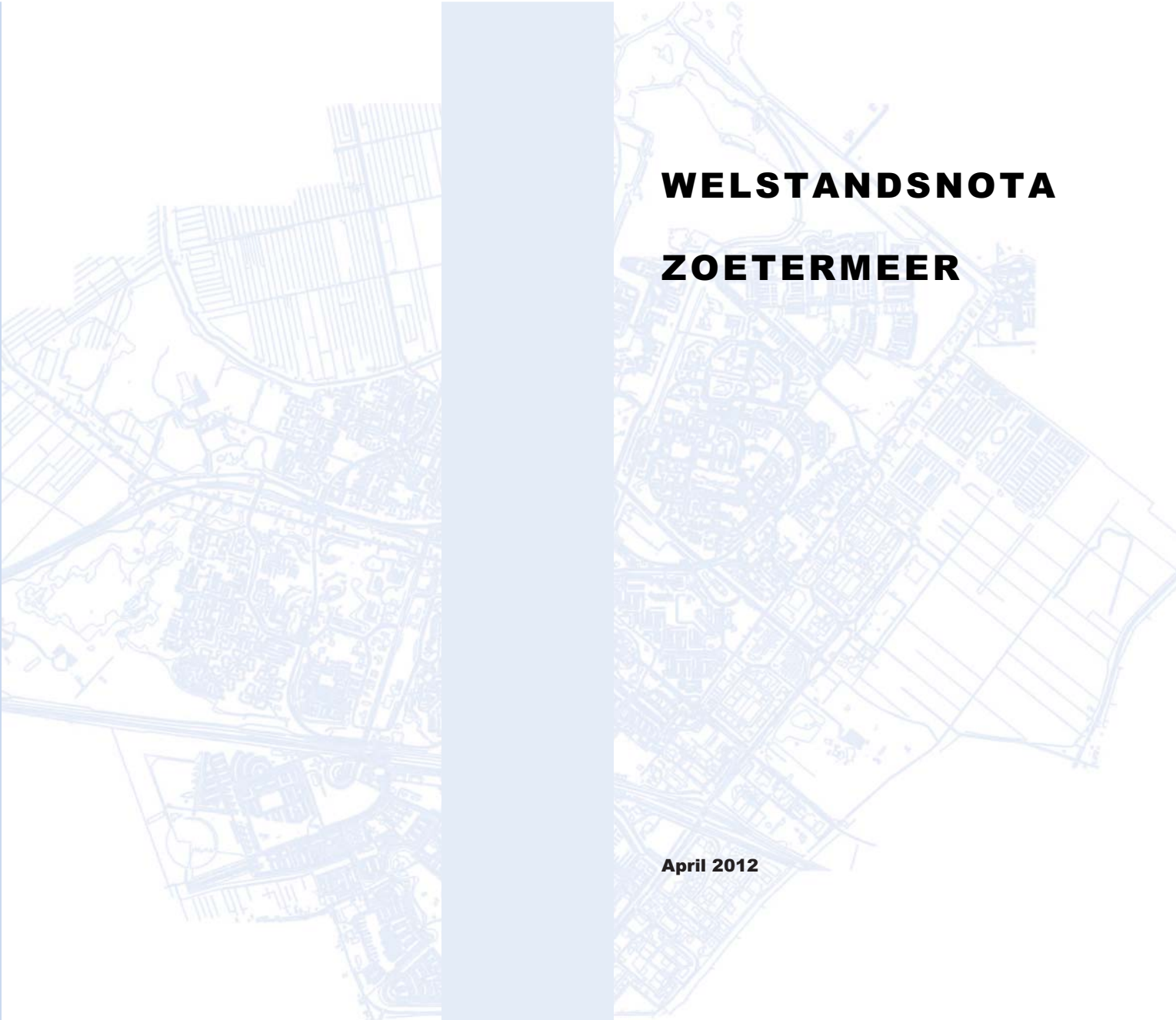




gemeente
Zoetermeer

WELSTANDSNOTA ZOETERMEER

A faint, light blue map of the Zoetermeer area serves as the background for the page. The map shows a network of roads, residential areas, and green spaces. The title text is overlaid on the right side of the map.

WELSTANDSNOTA ZOETERMEER

April 2012

**DEEL A:
BESTUURLIJK EN JURIDISCH KADER**

Welstandstoezicht	A - 1
Welstandstoetsing	A - 1
Taken, verantwoordelijkheden en procedures	A - 1

**DEEL B:
WELSTANDSNIVEAUS EN
ALGEMENE CRITERIA**

Welstandsniveaus	B - 1
Algemene criteria	B - 2
Excessen	B - 2
Welstandsniveaukaart	B - 3

**DEEL C:
GEBIEDSBESCHRIJVINGEN EN
AANVULLENDE CRITERIA**

Gebiedenkaart	C - 1
1 Dorpsstraat	C - 3
2 Centrum	C - 5
3 Linten	C - 7
4 Dorp	C - 9
5 Palenstein en Driemanspolder	C - 11
6 Meerzicht	C - 13
7 Buytenwegh	C - 15
8 De Leyens	C - 17
9 Seghwaert	C - 19
10 Noordhove	C - 21
11 Rokkeveen	C - 23
12 Oosterheem	C - 25
13 Bedrijventerreinen	C - 29
14 Snelweg, Hoofdwegenstelsel en RandstadRail	C - 31
15 Parken	C - 35
16 Polders	C - 37

**DEEL D:
SNELTOETSCRITERIA**

Sneltoetscriteria voor:	
Aan- en uitbouwen	D - 1
Bijgebouwen en overkappingen	D - 2
Kozijn- en gevelwijzigingen	D - 4
Dakkapellen	D - 5
Erfafscheidingen	D - 7
Spriet-, staaf- en schotelantennes	D - 8
Airco-installaties	D - 9

BEGRIPPENLIJST

LITERATUURLIJST

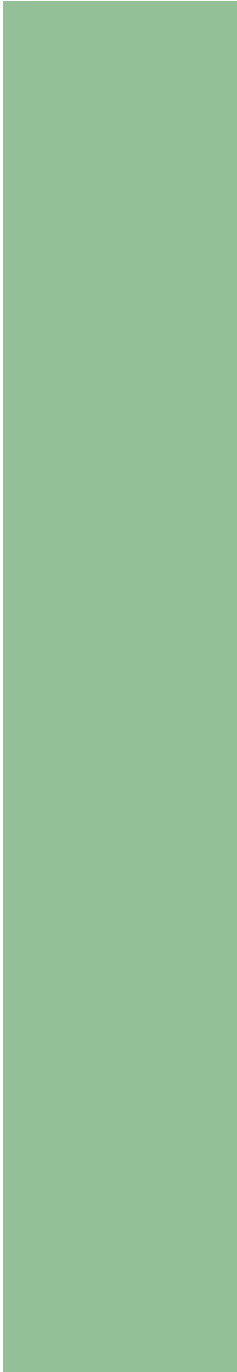
COLOFON

STIJLENATLAS

los bijgevoegd



DEEL A



**BESTUURLIJK EN
JURIDISCH KADER**



1 WELSTANDSTOEZICHT

1.1 Het belang voor onze leefomgeving

De kwaliteit van onze leefomgeving wordt voor een belangrijk deel bepaald door het uiterlijk van de bouwwerken die we daarin aantreffen.

In een langlopend maatschappelijk proces, waarvan het begin al voor 1900 ligt, heeft zich het besef ontwikkeld dat de overheid niet afzijdig mag blijven bij het op peil houden van die leefomgeving.

Dit proces heeft geleid tot het welstandstoezicht zoals wij dat nu kennen.

2 WELSTANDSTOETSING

2.1 Kader van het welstandstoezicht

De basis voor het welstandstoezicht wordt gevormd door de Woningwet die per 1 januari 2003 van kracht is.

De doelstelling van de Woningwet m.b.t. het welstandstoezicht is een maximale transparantie.

Het wettelijk kader waarbinnen het welstandstoezicht wordt uitgeoefend is het volgende: het is verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders (artikel 2.1. van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo)).

Burgemeester en wethouders mogen die vergunning alleen maar weigeren op grond van de weigeringsgronden die in artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo zijn opgenomen.

Eén van die weigeringsgronden is het bouwen 'in strijd met redelijke eisen van welstand', de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk. Er kan alleen maar vooraf getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand als voor het bouwen een omgevingsvergunning nodig is.

Bij de vraag of een bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand beslissen burgemeester en wethouders, horende het advies van een onafhankelijke welstandsc commissie of stadsbouwmeester. De gemeente Zoetermeer heeft gekozen voor een stadsbouwmeester, bijgestaan door een commissie ruimtelijke kwaliteit. De stadsbouwmeester is in het advies gebonden aan de criteria die in een welstandsnota zijn opgenomen. De welstandsnota is een beleidsstuk dat door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze is hiermee onderhevig aan democratische controle.

2.2

Alleen bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken

Voor een goed begrip van de werking van de welstandsnota is het van belang de term 'omgevingsvergunningplicht' te verduidelijken.

Er is een grote categorie bouwwerken waar geen omgevingsvergunning voor is vereist: de vergunningvrije bouwwerken. Het gaat hierbij om de typen kleine bouwwerken, zoals die zijn opgenomen in deel D van deze nota (de sneltoetscriteria). In bepaalde omstandigheden zijn deze bouwwerken vergunningvrij (de sneltoetscriteria hebben betrekking op die gevallen dat deze typen bouwwerken *niet* vergunningvrij zijn), en in die gevallen kunnen zij dan ook niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Onder bepaalde omstandigheden kan wel *achteraf* welstandstoezicht worden uitgeoefend. Hier wordt aan het einde van dit hoofdstuk nog op teruggekomen.

Tijdelijke bouwwerken behoeven niet te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

2.3

Reclame en welstand

Wanneer het plaatsen of aanbrengen van een reclame-uiting als bouwwerk wordt gezien, is de Woningwet van toepassing. Maar niet elke reclame-uiting wordt als bouwwerk gezien; is dat het geval dan geldt op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een afzonderlijk vergunningenregime.

Voor beide vergunningenstelsels, dus op grond van de Woningwet en van de APV, is de welstandstoets van toepassing.

Vanwege het specifieke karakter van reclamevoering kiest de gemeente Zoetermeer ervoor het onderwerp reclame in een aparte nota te regelen. Voor de toetscriteria wordt naar deze nota verwezen.

3

TAKEN, VERANTWOORDELIJKHEDEN EN PROCEDURES

3.1

Welstandstoezicht

Procedures

Het welstandstoezicht is in Zoetermeer - in het verlengde van de intenties van de Woningwet van 2003 - zo transparant mogelijk georganiseerd.

De stadsbouwmeester is een onafhankelijk adviseur die aan burgemeester en wethouders advies uitbrengt over de vraag of een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hij is wettelijk verplicht om openbaar te vergaderen.

Ook dient hij jaarlijks verslag aan de gemeenteraad uit te brengen van zijn functioneren.

Ook burgemeester en wethouders dienen een verslag over het functioneren van het welstandsbeleid aan de gemeenteraad voor te leggen.

3.2 De welstandsnota

De meest ingrijpende maatregel die de wijziging van de Woningwet in 2003 met zich mee heeft gebracht is de verplichting tot het opstellen een welstandsnota.

Vanaf 1 juli 2004 mag de welstandstoetsing alleen nog maar plaats vinden aan de hand van criteria die vooraf door de gemeenteraad zijn vastgesteld in een welstandsnota.

Als er geen vooraf vastgestelde criteria zijn, mag er geen omgevingsvergunning voor het bouwen meer worden geweigerd wegens strijd met de redelijke eisen van welstand.

De stadsbouwmeester is bij de advisering aan burgemeester en wethouders gebonden aan deze in de welstandsnota opgenomen criteria.

Door deze welstandsnota is er voor de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen vooraf meer duidelijkheid over de criteria waaraan zijn aanvraag moet voldoen om niet in strijd met de redelijke eisen van welstand te worden beoordeeld.

Voor de minder ingrijpende bouwwerken heeft de wetgever de sneltoetscriteria ingevoerd.

Deze sneltoetscriteria moeten ook in de welstandsnota worden opgenomen.

3.3 De totstandkoming van de welstandsnota in Zoetermeer

De welstandsnota is bedoeld als ruggengraat van het welstandsbeleid en dient dan ook breed gedragen te worden in de samenleving.

Om dit te bevorderen is in de gewijzigde Woningwet voorgeschreven dat de burgers ook inspraak hebben bij het totstandkomen van de welstandsnota. Dit betekent dat, als de welstandsnota totstandgekomen is, de inwoners van Zoetermeer hun reactie hebben kunnen geven voordat de nota door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiervoor wordt de procedure op grond van de inspraakverordening van Zoetermeer toegepast.

In Zoetermeer zijn, naast deze verplichte inspraak, de inwoners al veel eerder bij de totstandkoming van de welstandsnota betrokken, en wel in twee fasen:

Ten eerste door het project De Gave Stad.

Met dit project heeft de gemeente de bijzondere kwaliteiten van de voormalige groeikern Zoetermeer in beeld gebracht om zo het draagvlak voor de welstandsnota te verbreden.

Over de architectuur en stedenbouw werd per wijk (inclusief de bedrijventerreinen) een foto-expositie georganiseerd. Iedere twee maanden stond een wijk in de schijnwerpers. Als expositieruimte werd gekozen voor laagdrempelige locaties waardoor een groot publieksbereik is gegenereerd, zoals bibliotheken, het ziekenhuis, horecagelegenheden en wijkcentra. Analooq aan deze exposities vond steeds in de centrale hal van het Stadhuis een foto-expositie plaats van de wijken ten tijde van hun ontstaan.

Bij deze wijkexposities werd een rijk geïllustreerde cultuurhistorische verkenning van iedere wijk (behalve de nieuwste wijk Oosterheem) uitgebracht, waarin het ontstaan, de historische infrastructuur, de ruimtelijke opzet, de architectuur en de bijzondere kwaliteiten zijn beschreven.

In de periode februari 2003 tot juni 2003 werd een afsluitende en samenvattende eindexpositie in het Stadsmuseum georganiseerd.

Daarnaast werd een speciale website ontwikkeld, verscheen een architectuurdocumentatie en werd een boek uitgebracht over 40 jaar architectonische ontwikkeling in Zoetermeer.

De uitkomst van die cultuurhistorische verkenningen is als uitgangspunt voor de welstandsnota gebruikt.

In tweede instantie hebben burgemeester en wethouders de inwoners al voor de inspraakprocedure (inter)-actief bij de totstandkoming van de welstandsnota betrokken en wel door het houden van een tweetal internetpeilingen.

Bij deze internetpeilingen, die ook via andere media zoals lokale kranten onder de aandacht zijn gebracht, was het voor de inwoners onder andere mogelijk om specifiek voor hun eigen woning en woonomgeving de architectonische stijl te zien die daaraan is verbonden. Ook werd in deze peilingen de mening van de inwoners gevraagd over de keuzes die in deze nota gemaakt moesten worden.

3.4

Taken, verantwoordelijkheden en procedures

Met in het achterhoofd het kader waarbinnen het welstandstoezicht wordt uitgeoefend zoals dat in de inleiding is aangegeven kan samenvattend over de taken van de verschillende organen het volgende worden gezegd:

3.4.1 De gemeenteraad

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast en controleert het bestuur op de uitvoering ervan. Dat gebeurt door kennis te nemen van de jaarlijkse verslagleggingen van burgemeester en wethouders en de stadsbouwmeester. Aan de hand van deze verslaglegging evalueert de gemeenteraad de welstandsnota en wordt deze, zonodig, gewijzigd.

3.4.2 Burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders baseert de beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor wat betreft het uiterlijk van het bouwwerk op het advies van de stadsbouwmeester. Zij rapporteert jaarlijks aan de gemeenteraad over de wijze waarop zij met deze adviezen is omgegaan.

3.4.3 De stadsbouwmeester

De stadsbouwmeester, bijgestaan door een commissie ruimtelijke kwaliteit, adviseert burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en over andere aspecten die voor het uiterlijk van de stad van belang zijn. Bij dit advies is hij gebonden aan de criteria zoals deze in de door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota zijn opgenomen. Het gaat hierbij uitdrukkelijk om een advies; burgemeester en wethouders moeten zelfstandig besluiten en kunnen gemotiveerd afwijken van het advies.

3.5 Repressief toezicht

Een laatste punt dat nog bespreking behoeft is het repressieve welstandstoezicht.

Tot nu toe is het welstandstoezicht besproken zoals dat voor het bouwen, dus preventief, wordt uitgeoefend bij het beoordelen van vergunningsaanvragen voor het bouwen.

Er vindt nog een andere vorm van welstandstoezicht plaats en wel de toetsing achteraf, dus repressief, van het uiterlijk van reeds gerealiseerde bouwwerken.

Burgemeester en wethouders hebben de mogelijkheid om de eigenaar van een bouwwerk te verplichten tot het binnen een door hen te bepalen termijn treffen van voorzieningen als het uiterlijk van een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met de redelijke eisen van welstand (artikel 12 jo. 13a van de Woningwet).

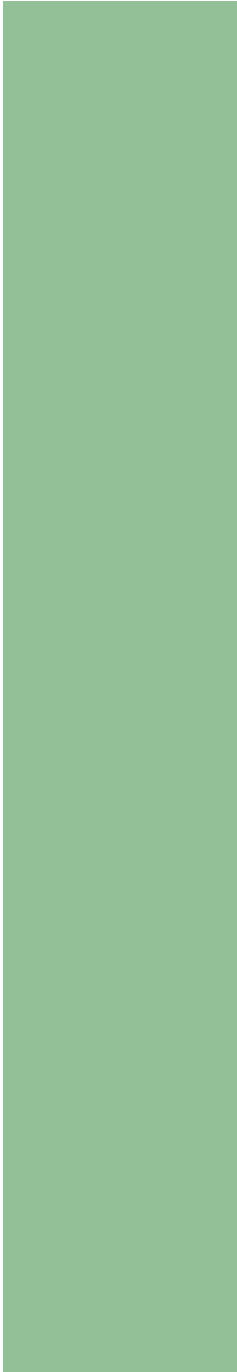
De woorden “in ernstige mate” geven aan dat het hier om excessen moet gaan en dus om een hele duidelijke afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In de nota wordt aangegeven wanneer hier van sprake is.

Alle bouwwerken vallen onder de werking van dit repressieve toezicht.

Dit betekent onder andere dat de vergunningvrije bouwwerken, die zijn uitgesloten van preventief welstandstoezicht, wel onder de werking van dit repressieve welstandstoezicht vallen.



DEEL B



**WELSTANDSNIVEAUS EN
ALGEMENE CRITERIA**



WELSTANDSNIVEAUS

Er worden in de welstandsnota drie beleidsniveaus onderscheiden die aan een gebied kunnen worden toegekend: intensief, regulier en luw.

Deze drie niveaus geven de kwalitatieve ambities en de mate van vrijheid aan in het omgaan met de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundig en architectonisch.

1. In welstandsluwe gebieden zijn de basiskwaliteiten van het gebied uitgangspunt. Verandering van structuur en bebouwingsbeeld is mogelijk.
2. In reguliere welstandsgebieden is het zich rekenschap geven van de hoofdkarakteristieken van de structuur en de architectuur uitgangspunt. Hier staat de samenhang van structuur en bebouwingsbeeld voorop.
3. In welstandsintensieve gebieden is behoud of zelfs herstel van de structuur en het bebouwingsbeeld uitgangspunt. Er worden hogere eisen gesteld aan het ontwerp en de relatie met de omgeving. Er dient te worden voortgebouwd op de oorspronkelijke context; dit kan traditioneel of vernieuwend, met gebruikmaking van nieuwe interpretaties.

De drie welstandsniveaus zijn vertaald in algemene criteria, die naar gelang het niveau hoger wordt meer of uitgebreidere criteria tellen. Aan de hand van de criteria wordt het gebouw op twee manieren beoordeeld: in wisselwerking met zijn omgeving (context) en als gebouw zelf.

Bij de omgeving gaat het er om of het gebouw passend is en zich in volume, maat, schaal en opbouw voegt naar de andere gebouwen, de structuur van het gebied en de openbare ruimte.

Bij het gebouw zelf gaat het om zijn verschijningsvorm en zijn esthetische kwaliteiten, die tot uitdrukking komen in een evenwichtige vormgeving en herkenbaarheid. Behalve dat het beleidsniveau tot uitdrukking komt in het aantal criteria (5-7-9), bepaalt het niveau bij de planbeoordeling tevens hoe hoog de lat wordt gelegd. In de gebiedsbeschrijvingen worden aanvullende criteria vermeld voor de beschermde stadsgezichten en buurten met bijzondere kwaliteiten.

Daarnaast is bij welstandsadviezen het begrip proportionaliteit van zeker belang: de hoofdlijnen van het ontwerp zijn relatief meer van betekenis dan de details; de focus ligt op hetgeen vanuit de openbare ruimte zichtbaar wordt. De criteria staan los van specifieke architectuuropvattingen of bouwstijlen en zijn terug te voeren op algemene kwaliteitsprincipes en vakmanschap.

Indien voor specifieke gebieden een stedenbouwkundig programma van eisen, stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad is vastgesteld, vormen deze stukken het beoordelingskader voor de (te realiseren) context. Dit kader wordt gebruikt ten behoeve van de welstandsbeoordeling en prevaleert boven de toetsing aan bestaande omgevings-kenmerken.

Bouwplannen behorend tot de civiele techniek (bruggen, tunnels, wegen, viaducten, wanden of schermen) worden altijd beoordeeld volgens het welstandsniveau regulier. Er geldt een aanvullend objectgericht criterium (8).

Monumenten en beeldbepalende panden worden altijd beoordeeld volgens het welstandsniveau intensief.

ALGEMENE CRITERIA PER WELSTANDSNIVEAU

Welstandsluw (luw)

Een bouwwerk of verbouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het in volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet vanaf keert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap.

Reguliere welstand (reg)

Een bouwwerk of verbouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het in volume, maat, schaal en verschijningsvorm past in zijn omgeving en daarmee in harmonie is (verwantschap) of zorgvuldig contrasteert;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet vanaf keert;
4. het is afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
6. het rekening houdt met de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
7. het consistent is in de gekozen bouwstijl.

Aanvullend objectgericht criterium indien het bouwwerk behoort tot de civiele techniek:

8. het een logische en zuivere relatie heeft met de constructiewijze en de daarvan afgeleide verschijningsvorm.

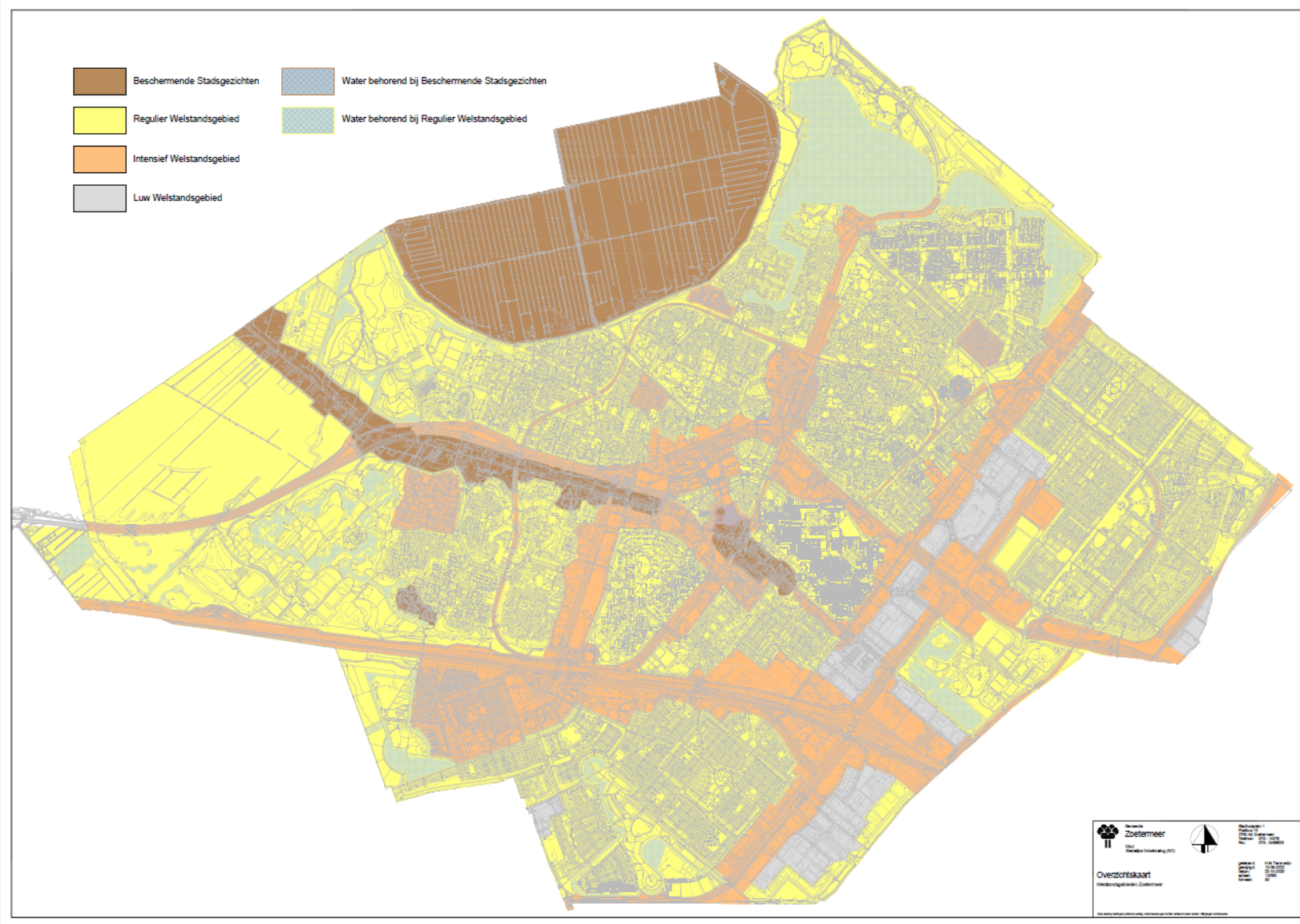
Welstandsintensief (int)

Een bouwwerk of verbouwing voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

1. het in volume, maat, schaal en verschijningsvorm afgestemd is op zijn omgeving en zich naadloos voegt in het bestaande stadsbeeld;
2. het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte;
3. het zich duidelijk herkenbaar richt op zijn omgeving en zich daar niet vanaf keert;
4. het in overeenstemming is met de stedenbouwkundige en architectonische typologie van het gebied;
5. het belangrijke doorzichten en zichtlijnen op cultuurhistorisch waardevolle structuren en gebouwen respecteert;
6. het evenwichtig en beheerst is vormgegeven in goede maatverhoudingen en compositie van de onderdelen, daarin begrepen het kleur- en materiaalgebruik, de constructie en het daklandschap;
7. het afgestemd is op de vorm, de kleur en het materiaalgebruik van de omliggende gebouwen;
8. het consistent is in de gekozen bouwstijl;
9. het bij restauraties respect betoont aan de authenticiteit en hoofdstructuur van het bestaande gebouw, daarin begrepen het bewaren of herstellen van de samenhang in het gevelbeeld.

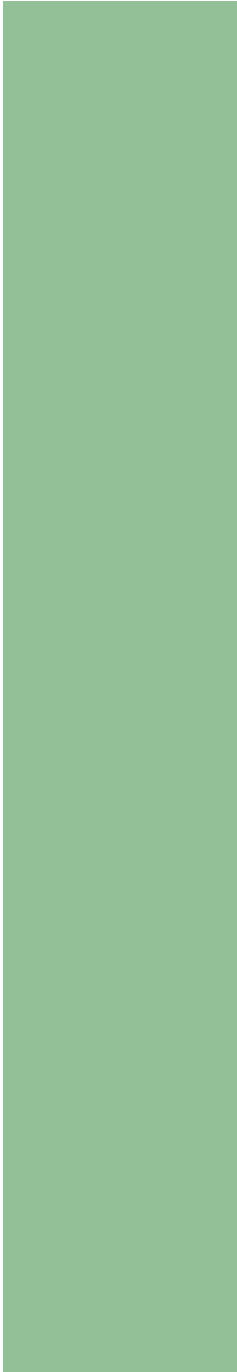
EXCESSEN

Wanneer een vergunningsvrije ingreep ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand, die onder meer aan de hand van de criteria in deze nota (algemene criteria, gebiedscriteria en sneltoetscriteria) worden bepaald, kan de gemeente handhavend optreden.



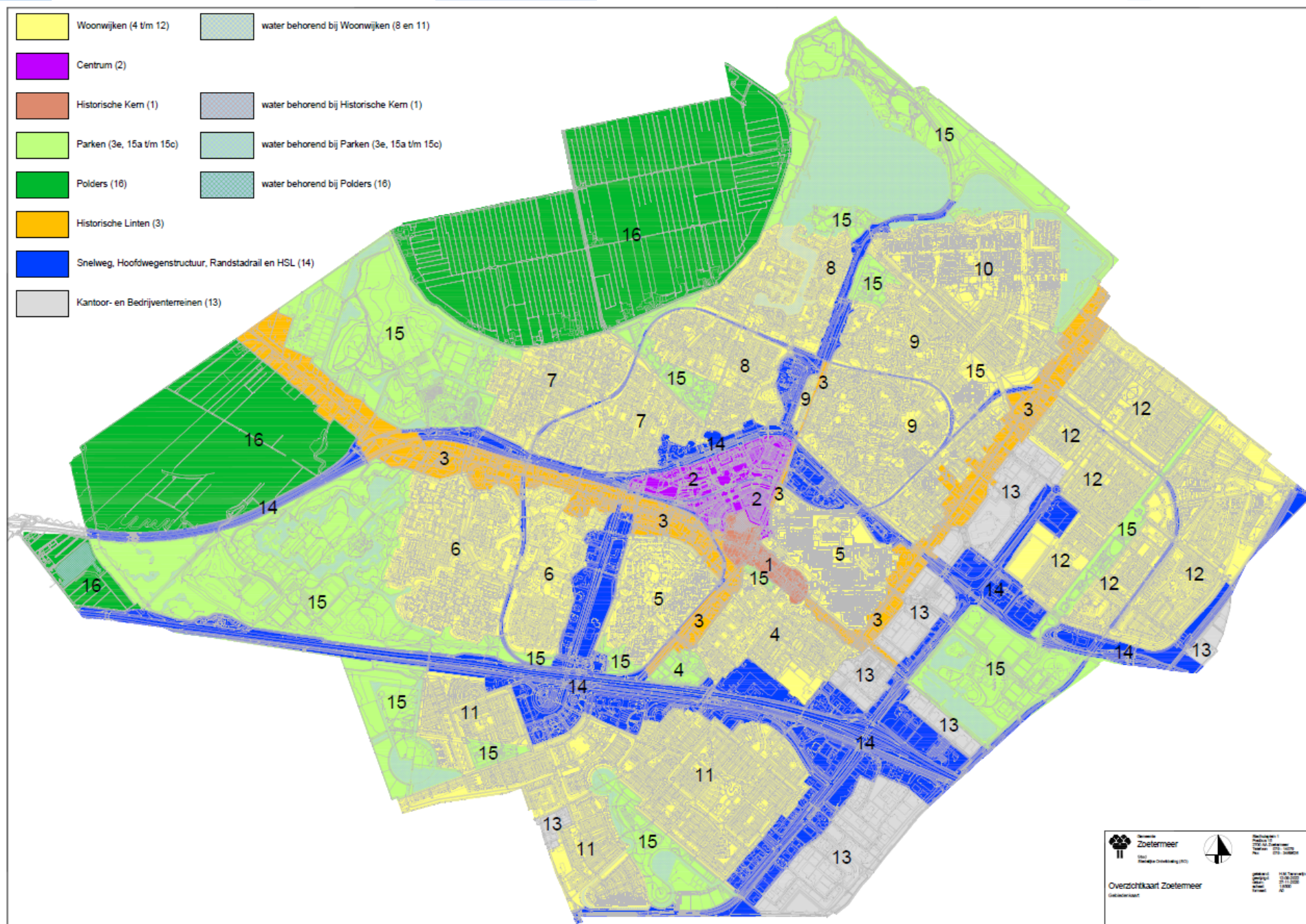


DEEL C



**GEBIEDSBESCHRIJVINGEN
EN AANVULLENDE CRITERIA**





GEBIEDSBESCHRIJVING 1

1

Ligging

De dorpskern wordt begrensd door de Buurvaart, de Grote en de Kleine Dobbe.

2

Identiteit

Karakterisering dorpskern: nostalgie, historische sfeer.

3

Stedenbouw

De oude dorpskern ligt verhoogd op een niet afgegraven veenpakket en wordt omgeven door een rand van groen en water. Daarbinnen ligt het wegensysteem dat de vorm van een kruis heeft (het stenen kruis), bestaande uit de hoofdstraat (de Dorpsstraat) en twee dwarswegen. Kenmerkend voor de dorpskern is de lineaire structuur, die is gebaseerd op de oude oost-west route en die onderbroken wordt door een aantal pleinen (voormalige schoolpleinen) en stegen naar de achtererven (poorten). De Dorpsstraat is niet planmatig aangelegd, maar historisch gegroeid. Dit komt tot uitdrukking in de hier en daar verspringende rooilijn. Er is een verschil in verkaveling tussen het westelijke deel, van oorsprong behorende bij het 'rijke' dorp Zoetermeer en het oostelijke deel behorende bij het minder draagkrachtige dorp Zegwaart. Beide dorpen werden in 1935 samengevoegd tot Zoetermeer. De verkaveling in het westelijke deel is ruim, met naast aaneengesloten bebouwing ook vrijstaande woningen. Het oostelijke deel heeft smalle kavels, met kleinschalige en aaneengesloten bebouwing. De kavels lopen vrijwel overal door tot aan het water.

4

Openbare ruimte

Een gordel van groen en water omringt de oude dorpskern. De groenzone is glooiend en overbrugt het niveauverschil met de lager gelegen omgeving (afgegraven veen). De op het niveau van de Dorpsstraat zelf en dus hoog gelegen watergordel bestaat uit een ringvaart die op twee plaatsen verbreed is tot een dobbe. Kenmerkend voor de Dorpsstraat is de naar de straat toe gekeerde bebouwing en de naar buiten toe gekeerde erf- of tuinzijde die een groene rand vormt langs de watergordel. Deze rand is bepalend voor het beeld van de Dorpsstraat vanuit de omringende wijken. In het zicht liggen niet alleen de gebruikelijke schuurtjes en tuinhuizen, maar ook vrijstaande woonhuizen en appartementen. Binnen de gordel zijn de straten en pleinen stendig van karakter. Er is nauwelijks groen, met uitzondering van het ruimer verkavelde westelijke deel, waar villa's in royale tuinen zijn gesitueerd.

Trefwoord

Historische sfeer

Hoge, duidelijk afgetekende ligging

Hoofdstructuur, bestaande uit stenen wegwijk, groene rand en watergordel

Open karakter van de lange en smalle poorten naar de achtererven

Onderscheid tussen het westelijke deel met de ruime kavels en het oostelijk met de smalle langgerekte kavels

Haaks op de Dorpsstraat georiënteerde kavels

Ononderbroken waterloop met twee dobbes

Open karakter van de groene rand langs de watergordel

Naar de straat gekeerde bebouwing en open erven/tuinen

WELSTANDSNIVEAU: INTENSIEF STIJLENATLAS: KAART 1



AANVULLENDE WELSTANDSCRITERIA

Het gebied Dorpsstraat is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het respecteren van:

1. de hoofdstructuur en de karakteristieke openbare ruimte;
2. de hoge ligging ten opzichte van het omringende gebied;
3. de ononderbroken waterloop met twee dobbes;
4. de samenhang tussen verkaveling, bebouwing, groen en water;
5. de verspringende rooilijn;
6. de lange en smalle poorten naar de achtererven;
7. de ondergeschikte positie in volume en architectuur van de bebouwing op de achtererven;
8. het pluriforme architectuurbeeld;
9. en het onderscheid in bebouwingsbeeld tussen het oostelijke en westelijke deel van de Dorpsstraat.

5

Architectuur

De gebouwen vertonen een grote diversiteit wat betreft hoogte, breedte, de richting van de kap en ornamentiek. Zij vormen echter ondanks de verschillen samenhangende straatwanden, die traditiegetrouw onderbroken worden door grootschalige gebouwen als kerken en scholen. Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

Er is een onderscheid tussen het westelijke deel waar de gebouwen groter zijn en rijker gedetailleerd en het oostelijke deel dat meer in lokaal-ambachtelijke stijl is gebouwd.

De geleidelijke en niet planmatige groei van een oud centrum is ook af te lezen aan de veelheid aan bouwstijlen. Een ontwikkeling die tot de huidige tijd doorgaat. De historische stijlen overheersen; hierbij sluit de ook voorkomende historiserende architectuur aan. Verder komen voor Interbellum, modernisme, kleinschaligheid, niet-stijlgebonden utiliteitsbouw, neo-rationalisme, postmodernisme en neomodernisme.

Trefwoord

*Pluriform en individueel
architectuurbeeld*

*Ondergeschikte
bebouwing op de
achtererven*

Spits dakenlandschap

*Gebruik van traditionele
bouwmaterialen zoals
baksteen, hout en
dakpannen*



GEBIEDSBESCHRIJVING 2

1 Ligging

Het Stadscentrum wordt begrensd door de Europaweg aan de noordzijde, de Leidsewallenwetering aan de oostzijde, de RandstadRail en de Grote Dobbe aan de zuidzijde en de Afrikaweg aan de westzijde.

2 Identiteit

Karakterisering Stadscentrum (jaren tachtig): winkelen, bovenstad en benedenstad.

3 Stedenbouw

Het Stadscentrum vormt een compacte driehoekige ruimte in het centrum van Zoetermeer die werd ingevuld na de bouw van de eerste zes wijken van de groeikern. Het bestaat uit een centraal winkelgebied, aangeduid met de niet-officiële term Stadshart, een aantal woonbuurten en een kantorenstrook, en op de uiteinden als afsluiting de gebieden Centrum-Oost en Centrum-West. Het Stadshart is deels verhoogd aangelegd, op grote betonnen platen op pijlers en via grondophoging: de bovenstad. Het ontwerpuitgangspunt is de 'historische binnenstad' waar behalve winkels ook andere voor de stedelijke samenleving belangrijke voorzieningen hun plek hebben. Er is één doorgaande route, de Promenade die in de lengterichting door het Stadshart loopt. Het stratenverloop is geknikt en wordt onderbroken door intieme pleintjes.

De gebouwen staan aaneengesloten langs smalle straten. Er zijn arcades toegevoegd, die van de ene kant van de straat naar de andere springen en – doordat zij vrij laag zijn – het nauwe karakter van de straten benadrukken.

De benedenstad is een hiervan afgescheiden wereld en is bestemd voor logistieke doeleinden zoals parkeren en laden en lossen.

Voor wie het Stadshart vanuit het zuiden en het oosten nadert maakt het een weinig uitnodigende indruk; het is een naar binnen gekeerd centrum met een gesloten buitenrand, die bestemd is voor bevoorradings.

De woonbuurten vormen eigen gebiedjes en bestaan uit reeksen laagbouwwooningen en middenhoogbouw (tot 8 lagen) aan de straat die in open en halfopen blokken zijn verkaveld en die gevarieerd in rechte, geknikte of gebogen lijnen zijn uitgelegd. Langs de verbindingswegen is de bebouwing hoger: hier staan blokken middenhoogbouw en hoogbouw (kantoren en flats).

Trefwoord

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER STIJLENATLAS: KAART 2



Stadshart:

Scheiding in een 'gezellige' boven- en donkere benedenstad

Sfeer 'historische binnenstad'

Geknikt stratenverloop

Intieme pleintjes

Arcades



Aparte woonbuurten



AANVULLENDE WELSTANDSCRITERIA

Welstandsintensief beleid geldt voor: het winkelgebied (het Stadshart). Het gebied is in cultuurhistorisch opzicht waardevol als zeer vroeg voorbeeld van dubbel grondgebruik en vanwege het goed uitgewerkte concept van een moderne 'historische' binnenstad. Belangrijke nieuwe ontwikkelingen zijn de komst van meer hoogbouw en cultuur én het verbeteren van het verband met de Dorpsstraat.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de betekenis voor het grotere geheel van de stad;
2. het verband met direct omringende gebieden;
3. de duidelijke herkenbaarheid van stadsranden;
4. de sky line van de stad, als het gaat om toevoeging van hoogbouw;
5. de kwetsbaarheid van de openbare ruimte, met name ook de 'onderwereld'.

4 Openbare ruimte

De verkeersstromen naar het Stadshart zijn strikt gescheiden; het autoverkeer wordt op een aantal punten de benedenstad ingeleid; de bovenstad is bereikbaar via fiets- en looproutes (de bovenstad is alleen toegankelijk voor voetgangers).

De openbare ruimte in het Stadshart is vormgegeven conform de beleving van een historische binnenstad. Drukke pleinen voor het vertier worden afgewisseld met meer rustige plekken. Er is één parkje, de Stadstuin, dat precies op de grens van de boven- en benedenstad ligt. De straten in het Stadshart zijn nauw en stenig, met hier en daar enkele bomen.

De overgang tussen het Stadshart en de Dorpsstraat, het historische winkelcentrum, wordt gevormd door een ruim plein, de Markt en de daaraan grenzende Grote Dobbe met groenvoorzieningen.

Openbare groenvoorzieningen concentreren zich verder in de woonbuurten waar parkjes en waterpartijen zijn opgenomen.

5 Architectuur

Het architectuurbeeld van het Stadscentrum is niet homogeen, mede als gevolg van het feit dat er nog steeds ontwikkelingen plaatsvinden. Een klein deel (eerste paal in 1978) hoort nog bij de kleinschaligheids-gedachte van de jaren zeventig. Het grootste gedeelte is in de jaren tachtig gebouwd: deze architectuur staat in het teken van versobering en verzakelijking. Neorationalisme en neomodernisme zijn de overheersende architectuurstijlen, naast niet-stijlgebonden woningbouw in de woonbuurtjes.

De winkelpuien in het winkelgebied zijn niettemin veelal verspringend, in schuin weglappende lijnen en voorzien van driehoekige insnijdingen in de plattegrond, vooral onder de arcades.

De jaren negentig-architectuur en de architectuur van het eerste decennium van deze eeuw zijn minder sober maar juist kleurrijker en gaan meer de hoogte in. Woontorens doorbreken het aanvankelijke horizontale beeld.

Trefwoord

Gescheiden verkeersstromen

Afwisseling van drukke pleinen met rustige plekken (Stadshart)

Pluriform architectuurbeeld

Afwisselend beeld van winkelpuien (Stadshart)



GEBIEDSBESCHRIJVING 3

1

Ligging

De historische linten doorkruisen Zoetermeer van oost naar west: Bleiswijkseweg/Den Hoorn/Schinkelweg/Vlamingstraat/Voorweg; van noord naar zuid: Leidsewallen/Delftsewallen en Zegwaartseweg/Rokkeveenseweg.

2

Identiteit

Karakterisering historische linten: oude lijnen in het landschap, agrarisch.

3

Stedenbouw

Bleiswijkseweg: van oorsprong een veendijk met wetering uit de veertiende eeuw, nu sterk gewijzigd. Den Hoorn, veendijk met wetering uit de dertiende eeuw, buurtschap. Schinkelweg: veendijk met wetering uit de vijftiende eeuw. Vlamingstraat/Voorweg: veendijk uit de dertiende eeuw, wetering uit de vijftiende eeuw. Leidsewallen- en Delftsewallenwetering: dertiende eeuw. Beide thans afgebroken bij resp. de Behrenslin (Noordhove) en de A12. Zegwaartseweg: veendijk uit de dertiende eeuw, veendijk uit de achttiende eeuw. Rokkeveenseweg: van oorsprong veendijk uit de dertiende eeuw, nu sterk gewijzigd. De veendijken vormden de basis voor de ontginningen en fungeerden tevens als verbindingswegen. De weteringen werden aangelegd ten behoeve van de afwatering en het nathouden van de veendijk, en dienden ook als vaarroute. Door afgravingen en inklinking liggen zij hoger ten opzichte van het omringende land. De historische linten zijn in de loop van vele eeuwen in meer of mindere mate van bebouwing voorzien. Hoe dichterbij de woonkern, hoe dichter opeen de bebouwing staat. Schinkelweg/Den Hoorn bezit aan één zijde een aaneengesloten wand tegenover de wetering, de beide Wallenweteringen zijn onbebouwd met uitzondering van het gedeelte waar zij de Dorpsstraat kruisen. De bebouwing is op de weg georiënteerd, met de entrees aan de voorzijde of aan de zijkant. De boerderijen zijn vrijwel altijd dwars op de weg gebouwd, de rijtjes (arbeiders)woningen in de parallelrichting.

Trefwoord

Agrarisch en dorps karakter

Op de weg georiënteerde bebouwing

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER STIJLENATLAS:

Bleiswijkseweg:

Voorweg:

Vlamingstraat:

Schinkelweg/Den Hoorn:

Leidsewallen:

Delftsewallen:

Rokkeveenseweg:

Zegwaartseweg:

Kaart 3b

Kaart 3d, 3e

Kaart 3a

Kaart 3a

Kaart 2, 9

Kaart 3a, 4

Kaart 3a, 4, 13b

Kaart 3a, 3b, 3c



AANVULLENDE WELSTANDSCRITEIA

Welstandsintensief beleid geldt voor de linten: Voorweg, Vlamingstraat, Den Hoorn, Schinkelweg, Leidsewallenwetering, Delftsewallenwetering en Zegwaartseweg.

De **Voorweg** is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.

Voor de **Voorweg** gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het respecteren van:

1. de lineaire structuur van weg en wetering;
2. de hoge aftekening van de veendijk in het landschap;
3. de landschappelijke samenhang van dijk, wetering, bebouwing en open polder (in het gedeelte ten westen van de Leidschendamweg/Amerikaweg);
4. het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzigt;
5. de lage bebouwingsdichtheid;
6. en het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

Voor de **overige genoemde linten** gelden ook aanvullende specifieke (gebieds)criteria: (zie volgende pagina)

4

Openbare ruimte

De historische linten tekenen zich door hun verhoogde ligging duidelijk in het landschap af, met uitzondering van de thans vergraven linten (Bleiswijkseweg, Rokkeveenseweg). Het groen komt voornamelijk voor in de vorm van erfbeplantingen (solitaire bomen, boomwallen, bosjes, hagen, boomgaarden, moes- en siertuinen), grasbermen en -taluds en weites. Van oorsprong zijn de open ruimtes tussen de bebouwing, die doorkijkjes bieden naar het open polderland erachter, karakteristiek. Dit open karakter is door de bouw van de nieuwe wijken in Zoetermeer alleen nog goed bewaard in het deel van de Voorweg vanaf de Leidschendamweg/Amerikaweg tot aan de grens met Leidschendam. De overige linten worden alle door 'nieuwbouwwijken' omsloten, die soms zeer dicht de oude structuur naderen.

5

Architectuur

De bebouwing is door de eeuwen heen geleidelijk gegroeid en heeft een individueel karakter. De historische stijlen en het Interbellum/traditionalisme overheersen. De gebouwen vertonen een grote diversiteit in maat, schaal, kapvormen, gedekt met riet of pannen, en ornamentiek. Even divers is het aantal functies (boerderijen, arbeiderswoningen, woonhuizen en bedrijfsbebouwing). Een aantal is aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. De recentere gebouwen (urban villa's, woonhuizen) zijn overwegend postmodern.

De relatie tussen architectuur en landschap en de diversiteit aan functies is karakteristiek voor de historische linten.

Trefwoord

Hoge, duidelijk afgetekende ligging in het landschap

Erfbeplantingen, grastaluds en weites

Doorzichten (in het open agrarische deel)

Individueel en pluriform architectuurbeeld

Afdekking met kap

Relatie architectuur en landschap



AANVULLENDE WELSTANDSCRITEIA

Het zich rekenschap geven van de hierna genoemde waardevolle ruimtelijke karakteristieken:

1. de linten Vlamingsstraat en Schinkelweg zijn karakteristiek vanwege de sterke samenhang tussen de historische bebouwing, de weg en de wetering;
2. de Schinkelweg kent bovendien bebouwing aan slechts één zijde van de weg;
3. Den Hoorn is een goed herkenbaar voormalig zelfstandig buurtschap;
4. de Zegwaartseweg heeft een sterke structuur bestaande uit veendijk en wetering met karakteristieke uitstulpingen;
5. de Leidsewallen- en Delftsewallenwetering zijn goed bewaarde historische vaarwegen met een lage bebouwingsdichtheid en met een hoge aftekening in het landschap.

GEBIEDSBESCHRIJVING 4**1****Ligging**

De wijk Dorp wordt begrensd door de Buurvaart en de Schinkelweg/Den Hoorn aan de noordzijde, door de Binnenweg/Rokkeveenseweg aan de oostzijde, de A12 aan de zuidzijde en de Delftsewallenwetering aan de westzijde.

2**Identiteit**

Karakterisering Dorp (jaren vijftig): dorps en vriendelijk.

3**Stedenbouw**

Het Dorp is een pragmatisch en in fasen ontwikkelde wijk, die uit vijf woonbuurtjes bestaat: Oorlogsheldenbuurt, Zeeheldenbuurt, Schildersbuurt, Dichtersbuurt en Oranjebuurt. De buurten liggen aan weerszijden van de historische Stationsstraat die van noord naar zuid loopt. Haaks daarop is de Karel Doormanlaan/Oranjelaan aangelegd die samen met de Stationsstraat als verbindingsweg in de wijk fungeert. De smalle woonstraten zijn in een eenvoudig rechthoekig verkavelingspatroon aangelegd, behalve in de Schildersbuurt en de Zeeheldenbuurt waar ook schuine verkavelingen zijn te vinden en in de Oranjebuurt die als enige een parkachtige aanleg met een gebogen stratenpatroon kent. Een aparte positie neemt het Wilgenplein in, dat buiten de rechthoekige structuur van het Dorp is aangelegd en een bijzondere opzet heeft in de vorm van los in het gras gesitueerde woningblokjes. Het gebied waarin het Dorp werd aangelegd, was niet maagdelijk: er lagen een paar straten met lintbebouwing (waaronder de Stationsstraat) die in de stedenbouwkundige structuur zijn opgenomen.

De wijk Dorp vormt de overgang van de traditionele stedenbouw naar de nieuwe tijd. Aan de woonstraten staan open en halfopen bouwblokken, bestaande uit reeksen laagbouwoningen, of in een royaler verkavelingspatroon vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen (Oranjebuurt). Daarnaast verschijnen voor het eerst in Zoetermeer, gestapelde woningen (tot en met vier lagen) die, aanhakend aan de wijkgedachte, in collectief groen zijn gesitueerd. Hier konden bewoners gemeenschappelijke activiteiten organiseren en was geen plaats voor individuele tuinen, schuurtjes en schuttingen.

Delen van het Dorp (Van Galenstraat e.o.) worden geherstructureerd.

Trefwoord

Vriendelijke en dorpsse sfeer

Pragmatische ontwikkeling

Hiërarchisch stratenpatroon met brede verbindingswegen en smalle woonstraten

Open en halfopen verkaveling

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 4****AANVULLENDE
WELSTANDSCRITERIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor de Oranjebuurt en het Wilgenplein.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de parkachtige aanleg met gebogen stratenpatroon en de kwalitatief hoogwaardige individuele architectuur van de Oranjebuurt;
2. de bijzondere stedenbouwkundige opzet van los in het groen gesitueerde woningen en de modernistische architectuur van het Wilgenplein.

4 **Openbare ruimte**

De wijk Dorp heeft een vriendelijk karakter door het veelvuldige gebruik van voortuinen voor de laagbouw, omzoomd door ligusterhagen, en door de aanwezigheid van intieme groene pleintjes. Het straatprofiel van de doorgaande wegen is breed en voorzien van groenstroken en boombeplanting. Het parkeren gebeurt langs de straat; er zijn heel incidenteel parkeerplaatsen aangelegd.

Het openbare groen van enige omvang is aan de randen geconcentreerd: aan de noordzijde het in Engelse landschapsstijl aangelegde Wilhelminapark, aan de zuidkant het Burgemeester Vernède sportpark (voor een beschrijving van de parken, zie gebiedsbeschrijving Parken).

Langs de Delftsewallenwetering bevindt zich een brede groenstrook met een parkachtig karakter waarin voorzieningen (scholen, zwembad) zijn gesitueerd. Aan de oostzijde scheidt een groenstrook met waterpartij de Zeeheldenbuurt en de Oorlogsheldenbuurt van het industrieterrein van Nutricia aan de A12.

5 **Architectuur**

De historische straten worden gekenmerkt door een individueel bebouwingsbeeld in de stijl van het Interbellum en het Traditionalisme.

De architectuur van het naoorlogse Dorp wordt in sterke mate bepaald door standaardisatie en het breken met de traditionele wijze van bouwen. Het modernisme deed zijn intrede met als kernbegrip licht, lucht en ruimte.

Door nieuwe constructiemethoden was het mogelijk veel transparantere gevels te realiseren met grote glasvlakken, hetgeen de architectuur een open en vriendelijke karakter geeft. Gestapelde bouw en de eerste galerijflat verschijnen in Zoetermeer voor het eerst in het Dorp. Naast het modernisme vinden we ook reeksen standaard uitgevoerde eengezinswoningen in een niet-stijlgebonden architectuur. In de Oranjebuurt is meer individualiteit in de bebouwing te vinden. Vooral aan de rand van het Wilhelminapark is de verscheidenheid in architectuur groot: shake-hands, traditionalisme (Delftse School) en functionalisme.

Trefwoord

Gestapelde bouw in collectief groen

Concentratie parken aan de randen

Voortuinen met ligusterhagen

In de historische straten: individueel bebouwingsbeeld, wisselende kavelbreedtes en fijne korrelgrootte

Rechthoekige hoofdvormen

Standaardisatie in de woningbouw

Afdekking met kap



GEBIEDSBESCHRIJVING 5

1 Ligging

Palenstein wordt begrensd door de Leidsewallenwetering aan de westzijde, de Australiëweg aan de noordzijde, de Zegwaartseweg aan de oostzijde en de Buurvaart/Schinkelweg/Den Hoorn aan de zuidzijde. Driemanspolder wordt begrensd door de Afrikaweg aan de westzijde, de Van Leeuwenhoeklaan aan de noordzijde, de RandstadRail en de Delftsewallenwetering aan de oostzijde en de A12 aan de zuidzijde.

2 Identiteit

Karakterisering Palenstein en Driemanspolder (jaren zestig): grootschaligheid en massawoningbouw.

3 Stedenbouw

Rationaliteit en productiviteit bepaalden de bouw van Palenstein en Driemanspolder, de eerste twee wijken van de groeikern Zoetermeer. Hoogbouw tot 20 lagen in de vorm van galerijflats en torens staan langs de wijkontsluitingswegen en vormen een scherm voor de laagbouw erachter. Wonen en verkeer zijn strikt gescheiden (zonering). Voor het parkeren zijn aparte voorzieningen; bij de hoogbouw op plaatsen aan de noordzijde of in (de eerste!) parkeergarages, in Driemanspolder met daktuin, in het laagbouwdeel op parkeerpleintjes, in garages of in de woning zelf (drive-in woning). Uitgangspunt in deze periode: ruim baan voor de auto en een scheiding van langzaam verkeer en snelverkeer met eigen (rij)banen. De brede wijkontsluitingswegen zijn in ringvorm in een aparte zone aangelegd waarop de woonstraten, woonpaden en pleinen aansluiten. Gedeeltelijk is het verkeerssysteem gebaseerd op doodlopende straten voor auto's en autovrije voetpaden (Radburn principe). De hoogbouw is in stroken verkaveld, gericht op een optimale bezonning en gesitueerd in collectief groen. De laagbouw woningen zijn in een U-vormig stempelpatroon verkaveld met een afwisseling van open en halfopen bouwblokken. Alleen langs de oostzijde en zuidzijde als overgang naar de oude polderlinten is de verkaveling losser. Hoog- en laagbouw zijn door een groenzone met buurtvoorzieningen van elkaar gescheiden. Een aparte enclave vormt het buurtje rond de Van der Werffstraat, waar laagbouw woningen op basis van het vierkant als module rond een pleintje zijn gesitueerd.

Trefwoord

Grootschaligheid en massawoningbouw

Scheiding wonen en verkeer

Ruim baan voor de auto

Stroken- en stempelparkering

Contrast hoog- en laagbouw

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER STIJLENATLAS: KAART 5



AANVULLENDE WELSTANDSCRITERIA

Welstandsintensief beleid geldt voor de buurt rondom de Van der Werffstraat die zich manifesteert als een aparte enclave.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

- 1 de bijzondere opzet van modernistische woningen rond een pleintje die is gebaseerd op het vierkant als module.

4 Openbare ruimte

Palenstein en Driemanspolder maken een ruime en groene indruk. Hoogbouw, voorzieningen en groen zijn hier nauw met elkaar verweven.

De hoogbouw staat in een groene omgeving van royale afmetingen, en de voorzieningen zijn gesitueerd in groene zone's in het midden van de wijk.

De wijken worden begrensd door groene stroken en parkjes, en deels door singels. Singels begeleiden in Palenstein ook de ontsluitingswegen en versterken de zonering.

5 Architectuur

De standaardisatie in de woningbouw werd in de jaren zestig verder doorgevoerd. Veel en snel bouwen om de woningnood op te lossen was het uitgangspunt. Zoals vele wijken uit de jaren zestig in Nederland worden ook Palenstein en Driemanspolder gekenmerkt door massawoningbouw, waarvan de galerijflat en de torenflat als het stijlvoorbeeld gelden.

Het karakter van massawoningbouw wordt bepaald door een herhaling van pui-invullingen, galerijen en balkons, het zichtbaar laten van de constructie in de gevels (aftekening vloerplaten), grote glasvlakken en geen onderscheid van individuele woningen.

De laagbouwwoningen zijn vrijwel allemaal niet-stijl gebonden uitgevoerd. Modernisme is vertegenwoordigd in de drive-in woningen in Driemanspolder en in het buurtje rond de Van der Werffstraat.

Trefwoord

Ruim en groen

Standaardisatie



GEBIEDSBESCHRIJVING 6

1 Ligging

Meerzicht wordt begrensd door de Afrikaweg in het oosten, de Amerikaweg in het noorden, het Westerpark in het westen en de A12 in het zuiden.

2 Identiteit

Karakterisering Meerzicht (jaren zestig en zeventig): overgangswijk. Meer specifiek de wijk met de koepeltjeswoningen.

3 Stedenbouw

Toen Meerzicht werd gebouwd raakte de hoogbouw in diskrediet. Deze omslag in het denken is duidelijk te onderscheiden in een hoogbouwgedeelte in de noord-oosthoek van de wijk en een laagbouwgedeelte, die globaal gescheiden worden door de hoofdverbindingsweg. In Meerzicht is het wegensysteem gebaseerd op de boomstructuur. Dat betekent dat er één hoofdverbindingsweg is, waarop de buurtwegen (de takken) aansluiten die vervolgens doodlopen op pleinen en voetpaden. Het is een labyrintisch wegensysteem waarin het moeilijk oriënteren is. De heldere scheiding in zones tussen verkeer en wonen is in dit concept verlaten. Centraal in de wijk ligt het wijk- en winkelcentrum dat gecombineerd is met stations van de RandstadRail die Meerzicht van noord naar zuid doorkruist.

Er zijn vier buurten in Meerzicht: de Bossenbuurt (met de hoogbouw), de Waterbuurt, de Landenbuurt en de Bergenbuurt. Deze buurten zijn duidelijk van elkaar onderscheiden door de hoofdverbindingsweg en door groene lobben die vanuit de parkzone aan de zuid- en westkant diep in de wijk doordringen.

De hoogbouw in strokenverkaveling is vrij gesitueerd in een collectief parklandschap en is nog in de stedenbouwkundige traditie van de jaren zestig. De stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten hoort daarentegen bij de nieuwe opvattingen van de jaren zeventig. Kleinschalig, geborgen en huiselijk zijn de trefwoorden en dat geldt ook de voor inrichting van de openbare ruimte. De reeksen woningen zijn verkaveld in open en halfopen blokken en georiënteerd op pleinen en woonpaden. Het onderscheid tussen voor- en achterzijde is door de verspringende rooilijnen en uitbouwen aan de voorgevel niet altijd direct waarneembaar. De achterkanten van de woningen zijn vaak naar de straat gekeerd. Ook is niet altijd meteen te zien waar de eigen tuin ophoudt en de openbare straat begint. Vooral in de buurt met

Trefwoord

Grootschaligheid en massawoningbouw in een parklandschap, maar ook kleinschaligheid en intimiteit

Boomstructuur met brede hoofdstam (Meerzichtlaan)

Te onderscheiden buurten (hoog- en laagbouw)

Strokenverkaveling (hoogbouw)

Open en halfopen blokken (laagbouw)

Doolhof (laagbouw)

Besloten en groen (laagbouw)

Achterkanten woningen naar de straat gekeerd

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER STIJLENATLAS: KAART 6



AANVULLENDE WELSTANDSCRITERIA

Welstandsintensief beleid geldt voor de Koepeltjesbuurt en de Bergenbuurt Noord. De Koepeltjesbuurt is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het respecteren van:

1. de samenhang van de stedenbouwkundige structuur, de groenaanleg en de bebouwing;
2. het verspringend verkavelingspatroon met de kenmerkende afwisseling tussen openheid en beslotenheid,
3. de ontwerpopvattingen kenmerkend voor de jaren 70;
4. de structuralistische architectuur;
5. het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik.

Voor de Bergenbuurt Noord gelden ook aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de karakteristiek van de buurt als het eerste experiment met woondekken in Zoetermeer;
2. de hieraan gerelateerde specifieke ontsluitingsstructuur en woningtypologie.

koepelwoningen (Landenbuurt) is dit principe ver doorgevoerd. Langs de westrand staan vrijstaande woningen en is de verkaveling als overgang naar het parkgebied open. Voor de auto is minder plaats. Ruime parkeerpleinen ontbreken. De straat is bedoeld voor sociaal contact en spelende kinderen. Parkeren gebeurt in garages die in rijen aan de pleintjes zijn gesitueerd, in carports bij de woning, in drive-in woningen of onder woondekken, een vorm van dubbel grondgebruik, die voor het eerst in de Bergenbuurt is toegepast. Er is in Meerzicht geen rekening gehouden met de oorspronkelijke verkavelingsrichting.

4 Openbare ruimte

Kenmerkend voor Meerzicht zijn de groene lobben (vingermodel) en meanderende waterpartijen die vanuit de parkzones aan de randen de wijk indringen. De hoogbouw staat in een groene omgeving van royale afmetingen, die in Meerzicht het karakter van een parklandschap met fraaie boomgroepen en waterpartijen heeft gekregen. Groen en bebouwing zijn nauw met elkaar verweven in de vorm van aankleding van de straten en pleinen met bomen en groenstroken en het vaak geringe onderscheid tussen privé en openbaar. Parken (met een bovenwijkse functie) concentreren zich aan de randen van de wijk.

5 Architectuur

Massawoningbouw is te vinden in het hoogbouwdeel van Meerzicht. De laagbouwwoningen zijn overwegend niet-stijlgebonden uitgevoerd, afgewisseld met in modernistische stijl gebouwde woningen. Ook de kleinschaligheid heeft zijn intrede gedaan, met name in de Bergenbuurt en de Landenbuurt. Deze woningen worden gekenmerkt door een variatie in gevelbehandeling, kapvormen en vaak complexe hoofdvormen door aan- en uitbouwen. Een bijzondere uiting daarvan zijn de woondekken in de Bergenbuurt en de koepelwoningen in structuralistische stijl in de Landenbuurt. De woondekken zijn in U-vorm rond een pleintje gebouwd en bestaan uit een verhoogd dek waarop de woningen zijn gesitueerd. Onder het dek wordt geparkeerd. De buurt met koepelwoningen is één van de weinige voorbeelden in Zoetermeer van het structuralisme en ontlent hun naam aan de fel oranje koepels op de trappenhuizen.

Trefwoord

*Auto uit het straatbeeld
(woondekken)*

*Scheiding van de
buurten door groene
lobben (vingermodel)*

*Parklandschap
(hoogbouw)*

*Gering onderscheid
tussen privé en
openbaar*

*Complexe
hoofdvormen*

*Ruimte voor
experimentele
woningbouw*

Structuralisme



GEBIEDSBESCHRIJVING 7

1

Ligging

Buytenwegh wordt begrensd door de Zwaardslotseweg aan de oostkant, de Amerikaweg/Europaweg aan de zuidkant, het Buytenpark aan de westkant en de Meerpolder aan de noordkant.

2

Identiteit

Achterkanten van woningen naar de straat gekeerd. Karakterisering van Buytenwegh (jaren zeventig): de mens centraal, verdwaalwijk (easy-town), woondekken.

3

Stedenbouw

'De mens centraal en terug naar de menselijke maat'; de kleinschaligheidsgedachte uit de jaren zeventig is vertaald in Buytenwegh. Voor het eerst is in het stedenbouwkundige ontwerp de oorspronkelijke verkavelingsrichting als hoofdrichting gekozen en zijn delen van het oude landschap opgenomen in de wijk (boomsingels, boomgaarden en tochtsloten). De gekozen wegstructuur is de boomstructuur, waarvan grotendeels meanderende straten aftakken die deels doodlopen en deels circuleren. Het is een labyrintisch wegensysteem waarin het moeilijk oriënteren is. De verkaveling van de bouwblokken is open (strokenbouw) en halfopen. De verspringende rooijlijnen en het ontbreken van rechte doorzichten versterken het intieme karakter van de woonbuurten. Het onderscheid tussen voor- en achterzijde is mede door uitbouwen aan de voorgevel niet altijd direct waarneembaar. De achterkanten van de woningen zijn vaak naar de straat gekeerd. Ook openbaar en privé zijn niet altijd strikt gescheiden. Straten en pleinen zijn bedoeld als verblijfsruimten, die perfect worden samengevat in het begrip woonerf. Centraal in de wijk ligt het wijk- en winkelcentrum dat gecombineerd is met stations van de RandstadRail die Buytenwegh van noord naar zuid in tweeën splitst. Buytenwegh wordt gekenmerkt door een grote diversiteit aan woonbuurtjes die onderling een grote samenhang vertonen. Kenmerkend ook voor Buytenwegh zijn lange bebouwingslinten in de vorm van vier woondekken en twee stroken dijkwoningen waaromheen woningen in dezelfde stijl zijn gesitueerd en zo een samenhangend geheel vormen. Voor de auto zijn er parkeerplaatsen langs de straten, op de woonerven en pleinen, of op grotere schaal onder de woondekken (dubbel grondgebruik).

Trefwoord

Kleinschaligheid en intimiteit

Boomstructuur

Labyrintisch wegensysteem (verdwaalwijk)

Achterkanten van woningen naar de straat gekeerd

Samenhangende woonbuurtjes

Langgerekte bebouwingslinten

Auto uit het straatbeeld (woondekken)

WELSTANDSNIVEAU: REGULIER STIJLENATLAS: KAART 7



AANVULLENDE WELSTANDSCRITEIA

Welstandsintensief beleid geldt voor de buurten rondom de Palestrinarode en Penninghove.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet en de karakteristieke jaren 70-architectuur van de woningen;
2. de directe relatie met de historische waterloop, de Hoofdtocht, in de buurt rondom de Penninghove.

4

Openbare ruimte

Het landschappelijke gegeven, een natuurlijk woonmilieu met veel groen, bepaalt in Buytenwegh mede de inrichting van de openbare ruimte. Het groen is nauw verweven met het wonen en speelt een belangrijke rol bij het creëren van een beschutte en intieme sfeer.

De hier en daar verbrede historische tochtsloten zijn opgenomen in de structuur en soms direct gerelateerd aan de bebouwing (Penninghove e.o.). Zij staan tevens in verbinding met het buitengebied. De oude boomgaarden fungeren als intieme groene verblijfsruimten tussen de huizen en de windsingels vormen groene wanden langs de wegen. Bovendien is een aantal noord-zuid lopende poldersloten omgezet in groene stroken.

Het wijkgroen (Buytenpark met een bovenwijkse functie) concentreert zich aan de westrand van de wijk. Aan de noordzijde wordt Buytenwegh begrensd door een weids polderlandschap, maar er is geen relatie mee. De woningen zijn met hun achterzijde naar het landschap gekeerd.

Trefwoord

Natuurlijk woonmilieu

Besloten en groen



5

Architectuur

Kleinschaligheid en afwisseling zijn de leidende thema's in de architectuur van Buytenwegh.

Hoogbouw (tot 20 lagen) is er niet meer; wel midden-hoogbouw (tot 8 lagen) die geïntegreerd is met de laagbouw woningen.

De woningen worden gekenmerkt door een variatie in gevelbehandeling, kapvormen en veelal complexe hoofdvormen door aan- en uitbouwen. De gevels zijn in een warmbruine baksteen uitgevoerd, vaak in combinatie met houten delen in donkere kleuren.

Naast de toepassing van standaard woningtypen is in Buytenwegh ook ruimte gegeven aan het experiment (woondekken, dijkwoningen).

Kleinschaligheid en afwisseling

Complexe hoofdvormen

Ruimte voor experimentele woningbouw



GEBIEDSBESCHRIJVING 8**1 Ligging**

De Leyens wordt begrensd door de Zwaardslotseweg aan de westkant, de Meerpolder en de Zoetermeerse Plas aan de noordkant, de Aziëweg aan de oostkant en de Europaweg aan de zuidkant.

2 Identiteit

Karakterisering De Leyens (jaren zeventig): de mens centraal, verdwaalwijk (zuid), open water (noord).

3 Stedenbouw

De hoofdverkevelingsrichting van De Leyens is gebaseerd op de oorspronkelijke verkeveling. Delen van het oude landschap en een historische weg (Broekweg) zijn in de wijk ingepast.

De Leyens is geen homogeen opgezette wijk. Er is een verschil tussen het (oudere) zuidelijke deel en het noordelijke. Globaal vormt de RandstadRail de grens die de wijk van oost naar west doorkruist.

Het wegensels van het zuidelijke deel is gebaseerd op de boomstructuur, met zich vertakkende en meanderende buurtstraten en heeft daardoor de kenmerken van een verdwaalwijk. De Leyens Noord vormt de overgang naar een regelmatig stratenpatroon en de structuur wordt bepaald door de aanwezigheid van een brede waterloop die vanuit de Zoetermeerse Plas diep de wijk indringt.

De voorzieningen (wijk- en winkelcentrum, scholen en kerken) zijn langs de historische Broekweg geconcentreerd die van zuid naar noord door beide wijkdelen loopt en die tevens een verbinding vormt met het Stadshart in het centrum. Bovenwijkse, stedelijke voorzieningen (ziekenhuis, verpleeghuis) zijn in Zuid geconcentreerd langs de Aziëweg en langs de Europaweg (wooncentrum, dat echter functioneel bij het Stadshart hoort).

De verkeveling van de woningen in De Leyens Zuid is overwegend besloten, waardoor de wijk vele door bebouwing omsloten binnenterreinen telt. De sfeer is intiem en beschut, en hoort bij de kleinschaligheids-gedachte uit de jaren zeventig waarin de mens centraal staat.

De Leyens Noord is daarentegen meer open. De verkeveling is ruimer; er zijn naast rijtjeswoningen, ook vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen.

Trefwoord

Kleinschaligheid en intimiteit

Boomstructuur (Zuid)

Labyrintisch wegensels (Zuid)

Open structuur en directe relatie met water (Noord)

Besloten verkeveling (Zuid)

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 8****AANVULLENDE
WELSTANDSCRITEIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor de buurt rondom de Hoerkade.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de bijzondere stedenbouwkundige opzet die refereert aan de structuur van historische hofbouw;
2. de grote diversiteit in de (kwalitatief hoogwaardige) architectuur.

4 Openbare ruimte

In De Leyens Zuid zijn elementen van het oude landschap opgenomen: tochtsloten die vanuit het Buytenpark via Buytenwegh in verbinding staan met de Zoetermeerse Plas en een boomgaard langs de historische Broekweg. Kenmerkend voor Zuid zijn de door bebouwing omsloten groene binnenterreinen waarop de achtertuinen van de huizen zijn georiënteerd. De woningen staan aan de voorzijde veelal direct aan de straat, waardoor de openbare ruimte een stenig karakter heeft.

In De Leyens Noord is het water vanuit de Zoetermeerse Plas dat in een brede stroom de wijk in is gelegd (de Broekwegwetering), bepalend voor het karakter. Noord is open en groen, en gerelateerd aan het water van de Broekwegwetering. Er zijn openbare haventjes aangelegd, en er zijn openbare plekken aan het water. Aan de noordzijde ligt een groengebied als overgang van de bebouwing naar de Zoetermeerse Plas, aan de westzijde liggen langs de Aziëweg brede groenstroken die soms tot het water van de Broekwegwetering doorlopen.

Het openbare groen (het Binnenpark) bevindt zich aan de rand van de wijk (De Leyens Zuid).

Trefwoord

Natuur en landschap

Besloten binnenterrein met open oriëntatie van achtertuinen (Zuid)

Beeldbepalend water (Noord)



5 Architectuur

Kleinschaligheid en afwisseling zijn de leidende thema's in de architectuur van De Leyens.

De woningen worden gekenmerkt door een variatie in gevelbehandeling, kapvormen en veelal complexe hoofdvormen door aan- en uitbouwen. De gevels zijn in een warmbruine baksteen uitgevoerd, vaak in combinatie met houten delen in donkere kleuren. Deze kenmerken komen het beste tot uitdrukking in het wijkje met een hofstructuur rondom de Hoekerkade, waarin de afwisseling tussen de woningen, de kappen en de gevelbehandelingen het verst is doorgevoerd.

Naast niet stijl-gebonden woningen komt in Noord ook neo-rationalistische woningbouw voor, dat een terugkeer naar eenvoudiger hoofdvormen, strakke lijnen en lichte kleuren betekent, als voorbode waar het in de jaren tachtig naar toe zou gaan.

Kleinschaligheid en afwisseling

Complexe hoofdvormen (Zuid)



GEBIEDSBESCHRIJVING 9
1
Ligging

Seghwaert wordt aan de noordzijde begrensd door de Ponyweide-Schapenweide, aan de oostzijde door de Zegwaartseweg, aan de zuidzijde door de Australiëweg, aan de westzijde door de Aziëweg.

2
Identiteit

Karakterisering Seghwaert (jaren zeventig): schuin en bruin, de mens centraal en terug naar de oude stad.

3
Stedenbouw

In Seghwaert is de kleinschaligheidsgedachte van de jaren zeventig met 'de mens centraal en terug naar de menselijke maat', het meest consequent doorgevoerd. Het is een wijk met een beschut woon- en leefklimaat, waaraan de opzet van de oud-Hollandse stad met een hoge bebouwingsdichtheid en smalle, intieme straten ten grondslag ligt.

De verkavelingsrichting volgt gedeeltelijk de oude verkaveling, maar is voor een deel ook afwijkend vanwege de gerichtheid op een optimale bezonning.

Seghwaert is gebaseerd op een rasterstructuur (een doorgekoppeld wijkwegennet); een hiërarchisch stratenpatroon, waarbij het verkeer vanaf hoofdverbindingswegen (de dreven) de woonstraten ingeleid worden. Door het wisselende wegverloop (recht, schuin en gebogen) hebben de buurten het karakter van een doolhof (verdwaalwijk). Kenmerkend voor Seghwaert is dat de routes soms via poorten door de woonblokken gaan. De hoofdverbindingswegen hebben een duidelijk en smal profiel en worden omzoomd door gestapelde woonblokken (tot 4 lagen), waarachter de laagbouwoningen schuilgaan. Karakteristiek voor Seghwaert is dat deze buurtjes ieder georiënteerd zijn op een stukje openbare ruimte in de vorm van een woonerf of vijver die een eigen besloten wereldje vormen. Zij sluiten perfect aan op het huiselijke concept van de wijk waar de straat bedoeld is voor sociale contacten.

Parkeren gebeurt in de lengterichting langs de hoofdverbindingswegen, en dwars in de woonstraten, op de woonerven of tussen de blokken.

Trefwoord

Kleinschaligheid en intimiteit

*Rasterstructuur
Hiërarchisch
stratenpatroon
Labyrintisch
wegenstelsel*

*Woonbuurtjes
gerelateerd aan
woonerven en vijvers*

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 9**

**AANVULLENDE
WELSTANDSCRITEIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor de Nimfkruidvaart, Lissenvaart, de Roggeakker en de Radijsakker.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de stedenbouwkundige opzet als besloten middeleeuws stadje en de op de middeleeuwen geïnspireerde architectuur in de Nimfkruidvaart en de Lissenvaart;
2. de structuralistische architectuur en de architectonische diversiteit van het complex waarin meerdere woningtypen zijn ondergebracht in de Roggeakker;
3. de markante op oud-Hollandse woonhuizen geïnspireerde architectuur en de stedenbouwkundige opzet in de vorm van traditionele hofbouw in de Radijsakker.

4 Openbare ruimte

De stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte zijn in Seghwaert nauw met elkaar verweven. Het wijkgroen (parken) is niet alleen aan de randen gesitueerd, maar bevindt zich ook in de wijk zelf. Zeer karakteristiek voor Seghwaert is het buurtgroen in de vorm van de woonerven en vijvers die door de gehele wijk zijn verspreid en door de directe relatie met de bebouwing eromheen een onlosmakelijk onderdeel van het stedenbouwkundige weefsel vormen. Elementen van het oude landschap zijn mede een leidraad geweest bij de inrichting van de openbare ruimte. Aan de oostzijde van de wijk (de gaarden en de akkers) is gebruik gemaakt van het agrarische karakter van de historische Zegwaartseweg. Hier zijn een oude boomgaard en een serie min of meer aaneengeschaalde veldjes tussen de bebouwing in de wijk opgenomen. Rijen populieren en elzen, als restanten van oude windsingels die de boomgaarden moesten beschermen, staan op verschillende plekken in de wijk langs de straten. Er is één oude tochtsloot die in een haakvorm door de wijk loopt en een doorgaande fietsroute begeleidt. Eveneens structuurbepalend is de historische Leidsewallenwetering, die aan de westzijde de wijk (op één stuk na) scheidt van de Aziëweg.

5 Architectuur

In Seghwaert is de verscheidenheid aan architectuurtypologieën binnen de op zich al diverse kleinschaligheid ongekend groot. Dat is mede te danken aan een bijna onbegrensd experimenteren met nieuwe woningplattegronden, woningtypen (rug-aan-rug), nieuwe bouwmethoden (houtskeletbouw) en diverse gevelschema's. Tegelijkertijd is de eenheid in verscheidenheid groot, met name door een overeenkomend kleur en materiaalgebruik (bruin- en aardtinten, en baksteen, al dan niet in combinatie met hout). Net als in de oude historische steden, maar er is één groot verschil. Er ontbreken in Seghwaert grote karakteristieke gebouwen die een duidelijk stempel op de omgeving drukken. Daardoor is het architectuurbeeld in Seghwaert tamelijk egaal. Behalve kleinschalige gebouwen komen in Seghwaert ook niet-stijlgebonden woningen en het neorationalisme voor. Het laatste betekent een terugkeer naar eenvoudiger hoofdvormen, strakke lijnen en lichte kleuren, als voorbode waar het in de jaren tachtig naar toe zou gaan.

Trefwoord

Woonerven en vijvers

Natuur en landschap



Complexe hoofdvormen

Kleinschaligheid en afwisseling

Experimentele woningbouw

Eenheid in verscheidenheid



GEBIEDSBESCHRIJVING 10
1
Ligging

Noordhove wordt aan de noordzijde begrensd door de Aziëweg en de Noordhovenseplas, aan de oostkant door de Schansbaan en Benthuiserplas, aan de zuidkant door de Lommerbaan en Ruimtebaan en aan de westkant door de Aziëweg.

2
Identiteit

Karakterisering Noordhove (jaren tachtig en negentig): wijk met twee gezichten, rationeel en geometrisch.

3
Stedenbouw

Noordhove is op de kaart direct herkenbaar door de duidelijk afgetekende driehoeksvorm ('taartpunt') die tussen het Zoetermeerse Plassengebied en Seghwaert geschoven is.

Noordhove bestaat uit twee verschillende wijkdelen, Noordhove I en Noordhove Afronding, die ontstaan zijn omdat Noordhove met een tussenpoos van tien jaar is ontwikkeld.

In Noordhove is net als in Rokkeveen, gebroken met de kleinschaligheidsgedachte die werd ingeruild voor rationele stedenbouw. De wegen zijn strak en lang, waaraan rechte hoekige woonblokken staan, de verkaveling is overzichtelijk en herhalend. Driehoeken en vierkanten vormen de basis.

Als verkeersstructuur is gekozen voor het rastermodel dat is uitgelegd in een heldere hiërarchische structuur met hoofdverbindingswegen met brede profielen en buurtstraten waarvan de patronen per buurt verschillen. Parkeren gebeurt voornamelijk in de dwarsrichting.

De stedenbouwkundige opzet van de woonblokken in Noordhove I is uitgevoerd in kamstructuren met in serie dwars op de weg geplaatste korte strookjes waartegenover langere stroken in de lengterichting staan.

Noordhove Afronding is verdeeld in zes buurten met ieder een eigen stedenbouwkundige opzet en architectuurstijl.

Trefwoord

Geometrisch grondplan

Twee verschillende wijkdelen

*Rasterstructuur
Hiërarchisch
stratenpatroon*

*Kamstructuur
(Noordhove I)*

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 10**

**AANVULLENDE
WELSTANDSCRITEIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor De Boomgaard.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de waarde van de toepassing van duurzaam bouwen en de gevarieerde architectuur.

4 Openbare ruimte

Het groen is geconcentreerd in wijk- en buurtgroen. Het grootste park, het Aldo van Eyckpark is een verkleinde versie van de driehoekige hoofdopzet van de wijk. Drie buurtparken liggen in het midden deel parallel aan elkaar geschakeld en hebben een eigen ontwerp thema meegekregen. Haaks daarop vormt de langgerekte reserveringsstrook voor de RandstadRail een groene zone die fungeert als buurtpark.

Elke hoofdroute en elke buurt heeft zijn eigen boomsoort gekregen en is daaraan herkenbaar. Water is een bepalende factor in Noordhove, door de ligging aan de Zoetermeerse, de Noordhovense en de Benthuiser Plas. Dit is vooral tastbaar gemaakt bij Noordhove-eiland, waar het water vanuit de Noordhovense Plas in een lusvorm door de buurt slingert en bij de buurt De Vesting die omgeven door een brede gracht als een eiland in de Benthuiser Plas ligt.

De hoofdverbindingswegen worden begeleid door singels, die de stedenbouwkundige structuur versterken.

Trefwoord

Geconcentreerd wijk- en buurtgroen



Begeleiding door singels



5 Architectuur

In Noordhove I zijn voornamelijk laagbouw woningen gebouwd door in massawoningbouw gespecialiseerde bureau's. De woningen zijn recht en hoekig en de vormgeving is sober. Hier zijn de stijlen neo-rationalisme en niet-stijlgebonden woningbouw vertegenwoordigd.

In contrast met de vrij schrale architectuur uit de jaren tachtig in Noordhove I, staat de tamelijk uitbundige architectuur uit de jaren negentig in Noordhove Afronding. De zes deelgebieden hebben ieder een eigen thematiek die in de architectuur is vertaald en gerelateerd is aan de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. Noordhove Afronding laat daardoor een zeer gevarieerde beeldtaal zien, rijk aan vormen en kleuren.

In Noordhove Afronding vinden we naast laagbouw woningen ook (midden)hoogbouw in de vorm van appartementencomplexen die zich van elkaar onderscheiden door een eigen specifiek idioom. De toegepaste stijlen zijn postmodernisme en neo-modernisme.

Soberheid (Noordhove I)



Uitbundigheid (Noordhove Afronding)

Buurten met een eigen thematiek (Noordhove Afronding)



GEBIEDSBESCHRIJVING 11**1****Ligging**

Rokkeveen wordt aan de noordzijde begrensd door de A12, aan de oost- en zuidzijde door de Oostweg en aan de westzijde door de Berkelseweg en het Balijbos.

2**Identiteit**

Karakterisering Rokkeveen (jaren tachtig): rationeel en geometrisch, Floriade.

3**Stedenbouw**

De hoofdprincipes waarop Rokkeveen is ontworpen, is een formele hoofdstructuur met rechte, lange lijnen, assen en hoeken, gekoppeld aan grote geometrische figuren als de cirkel, het vierkant en de driehoek, die vooral goed op de kaart herkenbaar zijn. Voor het wegenstelsel is gekozen voor het raster, uitgelegd in een heldere hiërarchische structuur met hoofdverbindingswegen met brede profielen en buurtstraten waarvan de patronen per buurt verschillen. Parkeren gebeurt voornamelijk in de dwarsrichting. De verkaveling van de woonblokken in lange reeksen is overwegend open, met als losse accenten blokken (midden)hoogbouw (urban villa's en appartementen-complexen).

Voor de kavelrichting is gedeeltelijk de oude verkaveling van het polderlandschap als basis genomen en is deels verkaveld op een optimale bezonning. Verder zijn twee historische bebouwingslinten en een deel van de oude Landscheiding gehandhaafd.

De historische watertoren speelt in het ontwerp van Rokkeveen een centrale rol. Het is het mikpunt van de centrale as van het centrum van Rokkeveen en van het Burgemeester Hoekstrapark. Dit schegvormige park vangt de hoekverdraaiing in de oude polderverkaveling tussen het oostelijke en zuidelijke deel van Rokkeveen op.

In de stedenbouwkundige opzet van Rokkeveen-West zijn de hoofdcontouren van de Floriade (wereldtuinbouwtentoonstelling uit 1992) in de vorm van een ganzenvoet (patte d'oie) gehandhaafd.

Trefwoord

Geometrisch grondplan

*Rasterstructuur
Hiërarchisch
stratenpatroon*

*Watertoren als
oriëntatiepunt*

*Hoofdcontouren van de
Floriade*

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 11****AANVULLENDE
WELSTANDSCRITERIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor de Houtbuurt.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de waarde van een buurt uit recente tijd, ontworpen in een historiserende architectuurstijl (neo-Amsterdamse School).

4

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte, het stedenbouwkundige concept en de architectuurstijlen zijn in Rokkeveen in relatie tot elkaar ontworpen. Voor de verschillende buurten in Rokkeveen is een bomenpalet ontworpen waardoor iedere buurt herkenbaar is aan zijn eigen type bomen. De hoofdverbindingswegen worden begeleid door singels, die de stedenbouwkundige structuur versterken.

Het groen is geconcentreerd in wijk- en buurtgroen (parken, speelveldjes en plantsoenen). De Floriade heeft een duidelijke stempel op Rokkeveen-West gedrukt; verschillende onderdelen van de tentoonstelling zoals de Floraplas, het Balijbos, de poldertuinen en het Floriadepark met rosarium zijn in de wijk opgenomen.

5

Architectuur

In Rokkeveen is een veelheid aan architectuurstijlen te vinden, die volgden als reactie op de kleinschaligheid uit de jaren zeventig. Het begon met een terugkeer naar eenvoudige, kubistische hoofdvormen, strakke lijnen en lichte kleuren (neorationalisme). Ook het modernisme werd herontdekt (neomodernisme). Zij kregen gezelschap van het postmodernisme waarin gebruik wordt gemaakt van architectuurelementen uit een andere tijd (klassicisme of historiserend) of een ander land (American suburb).

Er bestaat een verschil tussen Rokkeveen-Oost en -West. De architectuur in Rokkeveen-Oost is soberder en minder verfijnd. Het was voorbestemd voor kubistische, witte architectuur (neorationalisme), maar dat is niet overal gerealiseerd. Een groot deel bestaat nu uit traditionele, niet-stijlgebonden woningbouw.

Rokkeveen-West is verdeeld in verschillende buurten met een eigen architectuurzone: neomodernisme, neorationalisme en postmodernisme (American suburb, historiserend Amsterdamse, Rotterdamse en Haagse School en klassicisme).

Trefwoord

*Verwevenheid
stedenbouw, openbare
ruimte en architectuur*

*Begeleiding door
singels*

*Geconcentreerd wijk-
en buurtgroen*

*Veelheid aan
architectuurstijlen*

*Verdeling van buurten
in architectuurzones
(Rokkeveen-West)*



GEBIEDSBESCHRIJVING 12**1****Ligging**

Oosterheem wordt begrensd door de Oostkade aan de noordkant, de Zegwaartseweg/Bedrijventerreinen Zoeterhage en Dwarstocht aan de westkant, de Verlengde Australiëweg aan de zuidkant en de Nieuwe Hoefweg aan de oostkant.

2**Identiteit**

Karakterisering Oosterheem (jaren 2000-2010): Vinex-wijk, thematische stedenbouw en architectonische variatie.

3**Stedenbouw**

Oosterheem is compact ontworpen en suburbaan, met een thematische stedenbouw op basis van woonsferen. De hoofdstructuur van Oosterheem bestaat uit een drevenstelsel in min of meer oost-westrichting. In de oorspronkelijke plannen liepen de centrumdreven en de noordelijke dreven naar het noord-zuid liggende Heempark.

Nadat via een competitie een marktpartij voor het centrum is aangewezen is ten behoeve van het commercieel functioneren van dit centrum besloten om de noordelijke dreven (de huidige Aletta Jacobslaan en de Thomas Morelaan) met elkaar te verbinden.

In het ontwerp van het tweede deelplan is een opvallende diagonaal aan deze structuur toegevoegd. Deze vormt een verbinding voor langzaam verkeer tussen het centrum en de noordelijke onderdoorgang van de HSL naar het Bentwoud.

Er worden drie deelplannen onderscheiden.

Ieder deelplan heeft meerdere woonbuurten met een eigen thema dat tot uitdrukking komt in de stedenbouwkundige opzet, de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Deelplan 1 is klaar, deelplan 2 bijna en deelplan 3 is nog in ontwikkeling.

Deelplan 1 bestaat uit de buurten de Hoven, de Wadi en het Veld. Deze buurten worden van elkaar gescheiden door een breed assenkruis van wegen en een groene zone tussen de Hoven en de Wadi.

De buurten zelf zijn rechthoekig en in een geometrisch patroon van elkaar kruisende straten onderverdeeld.

De straten geven door hun rechthoekig beloop steeds een zicht op het landschap buiten de buurt (dijk, bos of anderszins). Aan de noordkant van deelplan 1 ligt een

Trefwoord*Thematisch**Buurten met eigen woonsferen**Drevenstelsel**Drie deelplannen**Geometrisch grondplan (Deelplan 1)***WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS: KAART 12****AANVULLENDE
WELSTANDSCRITERIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor Heemburgh en de Sportscheg met de projecten Zoet, Zout en Zilt.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de goede afstemming tussen de strakke stedenbouwkundige opzet en de stedelijke architectuur in Heemburgh;
2. de onderlinge samenhang van de drie projecten Zoet, Zout en Zilt (eenheid in verscheidenheid) en de bijzondere architectuur.

villawijkje, de Waterrand, als overgang naar het Bentwoud. De verkaveling van de Waterrand is open, met doorzichten op het Bentwoud; voor het overige is de verkaveling open en half open met lange reeksen laagbouwoningen die met hun voorzijde op de openbare straat zijn georiënteerd.

Deelplan 2 bestaat uit de buurten Heemburgh, Tuindorp en uitbreiding Tuindorp, Buythen, Centrum. Waar deelplan 1 uit rechthoekige velden is opgebouwd, concentreert deelplan 2 zich met uitzondering van Heemburgh rondom een diagonale lijn, de Groene Loper. Ter weerszijden hiervan bevinden zich laagbouwverkavelingen in een wat vrijer en zwieriger wegbehoop.

Alleen Heemburgh (aan de westzijde van het Heempark) maakt stedenbouwkundig gezien nog onderdeel uit van deelplan 1 en kent (dus) een rechtlijnig wegbehoop. Tuindorp is opgezet als een moderne vertaling van het klassieke tuindorp uit de jaren twintig/dertig van de twintigste eeuw. Het stratenpatroon in Tuindorp is waaivormig, er zijn hofjes en de woningen hebben traditioneel geknikte kappen.

In Buythen, aan de noordzijde gelegen, is een directe relatie gelegd met het Bentwoud. Het programmagestuurde thema van wonen in een parkomgeving wordt hier vormgegeven door villa's met relatief grote tuinen en met houtwallen als erfafscheiding. De noordrand langs het Bentwoud bevat clusters van appartementencomplexen die tezamen één silhouet vormen.

Het noordelijke deel van het centrum met het station van de RandstadRail heeft de vorm van een kwartcirkel. Het binnendeel is een combinatie van winkels en wonen, de buitenrand een combinatie van voorzieningen en wonen. Deze rand is straalsgewijs georiënteerd op het talud van de RandstadRail. In het zuidelijk deel worden scholen, sporten en wonen gecombineerd in een 'superblok' met een formele buitenkant en een informele binnenkant.

Deelplan 3 - het laatste en meest zuidelijke deel - heeft als thema 'de nieuwe romantiek' meegekregen, waarbij wordt ingezet op een verzorgd gedetailleerde architectuur. Het gebied wordt in noord-zuid richting door het Heempark, en parallel daaraan de RandstadRail, in drieën verdeeld. De westelijke helft, ook wel de Verborgene Stad genoemd, heeft een meer stedelijk karakter dan de oostelijke helft, Tuindorp Zuid. Deelplan 3 is verdeeld in vijf buurten, die ieder binnen de

Trefwoord

*Open verkaveling
(Waterrand)*



*Waaivormig
stratenpatroon
(Tuindorp)*



*Relatie met Bentwoud
(Buythen)*

Centrum



Nieuwe romantiek

Vijf buurten

gemeenschappelijke identiteit verschillend zijn getypeerd. De identiteit werd bepaald aan de hand van de kleuren en materialen die aan de randen aangekondigd, in het hart van elke buurt op zijn hevigst zouden moeten voorkomen.

4 Openbare ruimte

Van noord naar zuid loopt door Oosterheem het Heempark, waarvan het Heemkanaal het belangrijkste onderdeel is. Ter hoogte van het centrum verbreedt het kanaal zich tot een waterpartij. Het Heempark is gezichtsbepalend voor Oosterheem. De westzijde heeft door de kadewand en promenade een stedelijke uitstraling gekregen en de oostzijde een groene en natuurlijke. De dreven van Oosterheem vormen de verbinding met de rest van Zoetermeer en het buitengebied. Zij zijn beplant met bomen die over de gehele lengte in een grastapijt staan.

De openbare ruimte in deelplan 1 is overzichtelijk en ruim ingedeeld, met brede straten en pleinen.

Er is een groot contrast tussen deelplan 1 en grote delen van deelplan 2. In tegenstelling tot de strakke en soms stedelijke openbare ruimte van de Hoven, de Wadi, het Veld en ook Heemburgh, is in Tuindorp eerder sprake van een landelijke invulling. Knusse hofjes aan groene ruimtes, waaiervormige straten en beukenhagen roepen de sfeer op van een oude tuinstad. De Groene Loper deelt Tuindorp in tweeën. Deze diagonale lijn heeft eerst een stedelijke uitstraling die bestaat uit een samengesteld plein met winkels en voorzieningen en ze eindigt in het groen richting het Bentwoud. Een dreef (de Thomas Morelaan) vormt de scheiding met Buythen, waar de openbare ruimte door half op eigen terrein liggende houtwallekes begrensd wordt.

In deelplan 3 is de opzet vergelijkbaar met deelplan 2: iedere buurt krijgt een groen hart, aangevuld met groene hoven. De randen van de buurten kennen zo veelal een wat strakkere bebouwing.

Architectuur

Kenmerkend voor de architectuur van een Vinexwijk is de grote diversiteit in de architectuur en het vermijden van monotonie. Ook in Oosterheem komt dit streven naar variatie tot uitdrukking, passend bij de diverse thema's en woonsferen van de buurten. Kleinschalig en pittoresk in de tuinstadsferen wordt afgewisseld met strakke en stedelijke bouw. Zo wisselen ook reeksen

Trefwoord

Heempark

Dreven

*Strak en stedelijk
(Deelplan 1)*

*Landelijk en intiem
(Deelplan 2)*

*Groene hoven
(Deelplan 3)*

*Vermijden van
monotonie*



Trefwoord

laagbouwwoningen, twee-onder-een-kaphuizen, hofjeshuizen, woontorens, appartementencomplexen en vrijstaande villa's elkaar af. In de gevels zijn verschillende kleuren baksteen toegepast en wordt contrasterend of onorthodox materiaalgebruik niet geschuwd.

Er zijn alle soorten kapvormen te vinden, van zadeldaken, lessenaarsdaken tot geknikte kappen, en er zijn ook plat afgedekte woningen. De bouwvolumes verspringen en schuiven ten opzichte van elkaar, of vormen juist een lange stedelijke wand. De diversiteit aan raamvormen is groot. Kortom Oosterheem vormt een kleurrijk en expressief geheel. Verschillende stijlen zijn vertegenwoordigd: neo-rationalisme, postmodernisme, neo-modernisme en niet-stijlgebonden woningbouw.

Daarbij zien wij een duidelijke trendbreuk tussen het eerste deelplan dat overduidelijk modernistische kenmerken draagt en de deelplannen 2 en 3 die aan meer traditionele woonmilieus en architectonische types refereren.

*Expressieve
architectuur*



GEBIEDSBESCHRIJVING 13

Trefwoord

WELSTANDSNIVEAU: LUW STIJLENATLAS:

Rokkehage: Kaart 13b
Hoornhage: Kaart 13a
Zoeterhage: Kaart 13a
Brinkhage: Kaart 13b
Dwarstocht: Kaart 13a
Lansinghage: Kaart 13b

AANVULLENDE WELSTANDSCRITERIA

Voor de zone rond de A-12 en rond het hoofdwegenstelsel geldt een intensief welstandsbeleid, waarvoor verwezen wordt naar gebiedsbeschrijving 14: Snelweg, Hoofdwegenstelsel en RandstadRail.

1 Ligging
 De zes bedrijventerreinen Rokkehage, Hoornhage, Zoeterhage, Brinkhage, Dwarstocht en Lansinghage zijn aaneengesloten gesitueerd aan de oostzijde van de stad. Ze worden aan de westzijde begrensd door de Zegwaartseweg/Rokkeveenseweg/Oostweg, aan de zuidzijde door de grens met de gemeente Berkel en Rodenrijs, aan de oostzijde door de grens met de gemeente Bleiswijk en het van Tuyll Sportpark en aan de noordzijde door de wijk Oosterheem.

2 Identiteit
 Karakterisering bedrijventerreinen (jaren vijftig – jaren negentig): functionaliteit.

3 Stedenbouw
 De stedenbouwkundige opzet van de bedrijventerreinen wordt gedicteerd door algemene functionele eisen ten aanzien van de verkaveling, de ontsluiting en de parkeermogelijkheden en vertoont daardoor grote overeenkomsten. De terreinen zijn langgerekt en toegankelijk via brede verbindingswegen die de terreinen onderling scheiden. In het midden worden ze ontsloten door een rondlopende weg. Daaromheen liggen op kavels van verschillende grootte de bedrijven gegroepeerd. De bebouwing keert zich over het algemeen af van de doorgaande wegen en versterkt zo het weinig toegankelijke karakter van bedrijventerreinen. Alleen het oudste terrein Rokkehage mist de interne ringweg; hier zorgt de haaks aangelegde Industrieweg voor de ontsluiting. Onderdelen van het oude landschap in de vorm van poldersloten (tochten) zijn soms in de structuur opgenomen (Rokkehage, Lansinghage) of omzomen de terreinen.

Plattegrond gericht op functionaliteit en goede ontsluiting

Langgerekte terreinen



4

Openbare ruimte

De straatprofielen van de bedrijventerreinen zijn ruim en geheel gericht op een vlotte doorstroming van autoverkeer. De aankleding met groen is spaarzaam in de vorm van perkjes en grasbermen met bomen. Bij sommige bedrijven is sprake van een zorgvuldig aangelegde tuinbeplanting of een situering in een parkachtige setting. Oude poldersloten vormen lange lijnen tussen de bebouwing door of omsluiten de terreinen. Aan de oostzijde is langs Lansinghage de historische Landscheidingsdijk gehandhaafd, waar een fietspad op is aangelegd.

5

Architectuur

De architectuur van de bedrijven is vrij homogeen. Niet-stijlgebonden utiliteitsbouw overheerst, naast enkele voorbeelden van kleinschaligheid en neorationalisme. Op de recentere terreinen zijn ook voorbeelden van neo-modernisme en postmodernisme te vinden.

Trefwoord

*Spaarzame
groenvoorzieningen*

*Ruime
parkeergelegenheid*

*Homogeen
architectuurbeeld*



GEBIEDSBESCHRIJVING 14**1****Ligging**

De A-12 en spoorzone (Den Haag - Utrecht) is te typeren in 5 verschillende delen.
Van west naar oost onderscheiden we:

Landschap:

De westelijke benadering van de stad is ingebed in een dichtbegroeid landschap. De stad zelf blijft verborgen.

Knoop:

De 'Mandela' knoop is de westelijke A-12 aftakking in combinatie met het NS station en RandstadRail, halte Driemanspolder. Dit is de hoofdentree tot de stad aan de westkant. De plek wordt gedomineerd door infrastructuur en ontbeert een heldere ruimtelijke identiteit. Er is geen sterk samenhangende bebouwing of groenstructuur.

Etalage:

Dit deel is fragmentarisch en min of meer toevallig is er zicht op delen van de stad.
Geluidsschermen beperken het zicht op de totaliteit; hogere gebouwen pieken erbovenuit.
De bundeling van A-12 en spoor vergt een grote breedte en doorsnijdt de stad. Behoudens de aanwezige dwarsverbindingen is er geen andere connectie of ruimtelijk verband tussen beide stadsdelen.

Knoop:

De 'Bleizo' knoop en een nieuw openbaar vervoerknooppunt in ontwikkeling zijn in combinatie met de oostelijke A-12 aftakking als subknoop de hoofdentree tot de stad aan de oostkant. Een stedenbouwkundig plan voor deze gebiedsontwikkeling is in wording. Er is een onderling verband met de bestaande knoop A-12 – Oostweg.

Landschap:

De oostelijke benadering van de stad ligt in een open droogmakerijlandschap. Markant aanwezig is de kruisende HSL. Deze goed zichtbare stadsrand bestaat uit bedrijventerreinen tot op de gemeentegrens. Deze stadsrand ontbeert een heldere ruimtelijke regie; een verbrokkelde indruk overheerst.

Trefwoord*Landschap**'Mandela' knoop**Etalage**'Bleizo' knoop**Droogmakerij-landschap***WELSTANDSNIVEAU: INTENSIEF
STIJLENATLAS: KAART 14****AANVULLENDE
WELSTANDSCRITERIA**

Het bouwen aan of langs hoofdwegen stelt bijzondere eisen aan het ontwerp. Deze zijn terug te voeren op de volgende constatering of uitgangspunten. Het welstandsbeleid is gericht op continuïteit in de beleving van de wegenstructuur en het zichtbaar maken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad. Verrommeling in het stadsbeeld moet worden tegengegaan en de ruimtelijke oriëntatie op de stadswijken verdient verbetering. Wanneer de in de overzichten genoemde stadsentrees en knopen ruimtelijk duidelijker worden vormgegeven, ontstaat een sterker aangezet contrast tussen deze hoofdmomenten en de overige wegenstructuur. Dit komt de identiteit en de oriëntatie in de stad ten goede en vertaalt zich in ruimtelijke zin, in markante overgangen en beeldbepalende stedenbouwkundige accenten (in de vorm van geregisseerde verschillen, silhouetwerking of sculpturale kwaliteit).

(vervolg op volgende pagina)

Trefwoord

Min of meer parallel aan de A-12 worden de noordelijke stadsdelen doorsneden door een hoofdas van west naar oost. Verder zijn te onderscheiden de binnenring en belangrijke vertakkende wegen ter ontsluiting van de wijken. Het hoofdwegenstelsel is als volgt opgebouwd en te typeren:

Hoofdas west-oost:

- N-469: Landschap, natuurlijk of gecultiveerd
- Amerikaweg: 2e Entree tot de stad aan de westkant
- Knoop west Busplein
- Europaweg: Stedelijk milieu – Centrum
- Australiëweg: Groen of open doorzicht
- Knoop oost Maximaplein
- Verlengde Australiëweg: Entree tot de stad aan de oostkant

Binnenring:

- Afrikaweg: Stedenbouwkundig plan voor ruimtelijke herstructurering
- Zuidweg: Gebundeld met A-12 en spoorzone
- Oostweg: Geheel omringd door bedrijventerrein
- Europaweg (zie Hoofdas west-oost)
- Australiëweg (zie Hoofdas west-oost)

Sub-as Seghwaert, Noordhove, De Leyens:

- Aziëweg: Hoofdweg in afgeslankte vorm. Eindigt in recreatie / plassen gebied.

Sub-as Oosterheem:

- Oostweg, Willem Dreeslaan: Toegevoegde hoofdweg ter ontsluiting van Oosterheem en aanliggende bedrijventerreinen. Eindigt in Oosterheem.

Sub-as Rokkeveen:

- Oostweg: Entree tot de stad aan de zuidkant. In zuidelijke richting overgaand in N-470 richting Delft.

De RandstadRail (de vroegere Zoetermeerlijn) is in de vorm van een krakeling door Zoetermeer gelegd en vormt een rechtstreekse tramverbinding met Den Haag. Ten behoeve van de wijk Oosterheem is een aftakking van de krakeling gemaakt. Deze lijn wordt nog doorgetrokken naar de zuidkant van de A-12 (station Bleizo).

De lijn is als volgt opgebouwd:

Haltes:

Bij de haltes is de RandstadRail aangesloten op het stedelijke weefsel, het punt waarop de uitwisseling plaatsvindt.

Hoofdwegenstelsel



RandstadRail



AANVULLENDE WELSTANDSCRITEIA

(vervolg van vorige pagina)

Ook aandacht voor een duidelijke vormgeving van stadsranden, oog voor "panorama's", stedelijk (skyline) of landschappelijk, en contrasten in ruimtemaat en bebouwingsdichtheid versterken de identiteit van de stad als geheel. Bebouwing creëert de voorkant van een wijk en vormt een stedelijk front; ensemble werking (het gebouw als onderdeel van een stedelijk ensemble) is dan belangrijker dan aandachtvragende individualiteit van gebouwen. Soms keert de (bedrijfs-)bebouwing zich van de weg af en belemmert het ontwikkelen van een voorkant-kwaliteit met stedelijke allure. De ontwerp-kwaliteit van de weg ligt in de onderlinge verhouding tussen weg en bebouwing, begroeiing of openheid van de omgeving. De snelheid van waarneming vereist helderheid en eenvoud in het ontwerp, wil het in korte tijd begrepen kunnen worden.

(vervolg op volgende pagina)

Trefwoord

Voorkantsituaties:

De RandstadRail is zichtbaar vanuit het openbare gebied.

Achterkantsituaties:

De RandstadRail is verborgen in de stad.

2

Identiteit

Karakterisering hoofdwegenstelsel (jaren zestig): vrij baan, snelle verbindingen, stadsnet.

Karakterisering RandstadRail (jaren zeventig): spoorlijn, verhoogde ligging.

3

Stedenbouw

Het hoofdwegenstelsel is gebaseerd op de eerste vier woonwijken van groeikern Zoetermeer en werd aangelegd met de bedoeling de woonwijken onderling te verbinden en tevens te vrijwaren van doorgaand verkeer. De wegen zijn daarom aan de randen van de wijken gesitueerd. Voet- en fietspaden kruisen dit wegsysteem ongelijkvloers. Kenmerkend zijn de driewegkruisingen in plaats van kruispunten van vier wegen. De wegprofielen zijn zeer breed met dubbele rijbanen, die gescheiden worden door grasbermen met bomenrijen. Dit stelsel van hoofdwegen is van oorsprong opgezet als H-structuur. Deze structuur heeft in de loop der tijd een andere ontwikkeling of uitbreiding ondergaan. Daardoor is er meer onderscheid (en enige mate van hiërarchie) ontstaan tussen de samenstellende delen. De hoofdwegen voeren door een sterk wisselend "stedelijk landschap" en maken de compositie van de stad leesbaar. De wegenstructuur vormt een openbare ruimte van formaat, die gezien kan worden als ruimtelijke drager van de stad. Het is de meest intensief gebruikte publieke ruimte van de stad en het dagelijkse visitekaartje bij uitstek.

Verwantschap in uiterlijk en vormgeving van de wegen (en entourage) bevordert een rustig stadsbeeld. Zorgvuldig afgewogen ruimtelijke variaties versterken juist de oriëntatie in de stad.

De RandstadRail is gebaseerd op de eerste wijken van Zoetermeer inclusief het Stadscentrum. De lijn heeft in wezen een hybride karakter. Hij is als spoorlijn aangelegd maar fungeerde daadwerkelijk als tramverbinding tussen de wijken onderling en naar Den Haag. In tegenstelling tot een tram heeft de lijn een

Hoofdwegenstelsel

Driewegkruisingen

Brede wegprofielen

H-structuur

Visitekaartje

RandstadRail



**AANVULLENDE
WELSTANDSCRITEIA**

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de karakteristieken van het onderdeel van het hoofdwegenstelsel en de gewenste ontwikkelingen;
2. de betekenis van stadsentrees, knopen en stadsranden, in juiste onderlinge verhouding;
3. het belang van een stedelijk front en de daarbij horende ensemblewerking, in goed evenwicht met de individuele plaats en kwaliteit van een gebouw als onderdeel van een compositie;
4. de onderlinge verhouding tussen weg en bebouwing, begroeiing of openheid van de omgeving;
5. een ordelijke terreinaanleg, met goede vormgeving (vooral van parkeer-oplossingen en zichtbare opslag);
6. zichtlocaties waarop een al te nadrukkelijke confrontatie met bedrijven schadelijk kan werken op het gewenste rustige stadsbeeld;
7. de gemoderniseerde RandstadRail en de vormgevingsconsequenties voor het bouwen in de omgeving van de haltes.

Trefwoord

eigen hoger gelgen tracé en is niet geïntegreerd in het wegnennet. Hij heeft daardoor een sterk scheidende werking, met name in Meerzicht, Buytenwegh en De Leyens. De rails liggen op aarden wallen versterkt met grint en steenslag. Er is nergens een gelijkvloerse kruising, waardoor er veel viaducten en tunnels nodig zijn. De bebouwing keert zich over het algemeen af van de lijn. Door de ombouw tot RandstadRail is de treinverbinding getransformeerd tot tramlijn, maar de infrastructuur is ongewijzigd.

4 Openbare ruimte

De hoofdverbindingswegen vormen groene structuren door de stad, door de begeleiding van de rijbanen door grasbermen, soms in de vorm van groene wallen, die aangekleed zijn met bomen en struiken. Het groene karakter wordt met name versterkt in de zones met niet-woonbestemmingen waar de gebouwen veelal zijn gesitueerd in groenstroken van royale afmetingen. De Europaweg vormt door de nauwe relatie met het stedelijke Stadscentrum een uitzondering. De weg is stenig door de verdiepte ligging in een tunnelbak, en de gebouwen zijn direct aan de weg gesitueerd. Hier wordt de weg begeleid door een laanbeplanting van platanen. Langs de A12 is de invulling van de openbare ruimte wisselend: de snelweg passeert bedrijfsbebouwing en kantoren direct aan de snelweg, parken en groenzones langs wijken. Aan de zuidzijde wordt de A12 geflankeerd door de spoorlijn Den Haag-Utrecht. Ter hoogte van het voormalige Floriadeterrein ligt een aarden wal, die abrupt eindigt bij de overgang naar het Balijbos. Ook de RandstadRail vormt een groene structuur door de stad door het eigen tracé met bermen en struikgewas. Op één punt, bij de Voorweg, kruisen de rails elkaar ongelijkvloers door de vorm van de krakeling.

5 Architectuur

De gebouwen zijn veelal als losse individuele gebouwen in de ruimte geplaatst. Door hun grote massa en vaak representatieve uitstraling bepalen zij in belangrijke mate het beeld langs de verbindingswegen. De architectuur varieert van sober en onopvallend naar zeer modern en geavanceerd. De meest voorkomende stijlen zijn het modernisme, neomodernisme en postmodernisme/consumentisme.

Groene zones



Representativiteit



GEBIEDSBESCHRIJVING 15

- 1 Ligging**
De parken zijn -grotendeels- aan de randen van Zoetermeer gelegen.
- 2 Identiteit**
Karakterisering parken: recreatie, sport, natuurbeleving.
- 3/4 Stedenbouw en openbare ruimte**
De parken zijn -grotendeels- geconcentreerd aan de randen van Zoetermeer. In chronologische volgorde zijn aangelegd:
- Wilhelminapark. Als herdenkingspark aangelegd in 1950-1951, naar ontwerp van J.T.P. Bijhouwer in Engelse landschapsstijl. In het park staan het oorlogsmonument 1940-1945 en het Nederlands-Indië monument uit 1998. Het park is gesitueerd langs de rand van de Dorpsstraat en functioneert als wandelpark.
- Burgemeester Vernède-sportpark. Geopend in 1961. In functionalistische stijl (recht en strak) ontworpen park, gericht op sport- en recreatievoorzieningen. Het park is het oudste sportpark van Zoetermeer en lag oorspronkelijk aan de zuidrand van Zoetermeer langs de A12, maar is door de uitbreiding met de wijk Rokkeveen in de stad komen te liggen.
- Van Tuyll-sportpark. Geopend in 1973. Gedeeltelijk in functionalistische stijl (recht en strak) ontworpen park, gericht op sport- en recreatievoorzieningen, en gedeeltelijk landschappelijk ingericht. Het park was bedoeld voor de bewoners van de nieuwe wijken die in de Palestijnse Polder werden gebouwd.
- Zoetermeerse Plassengebied. Eind jaren zestig-jaren negentig. De Zoetermeerse Plas is een zandwinningsplas die ten zuiden van het riviertje de Noord Aa is ontstaan en die in de jaren tachtig wederom ten behoeve van zandwinning is vergroot. In de jaren negentig werden nog twee plassen aangelegd: de Noordhovens Plas en de Benthuiser Plas. Om de Zoetermeerse Plas is een recreatiegebied gegroeid met strand en watersport-faciliteiten, de Noord Aa. Ten noorden van de plas heeft zich spontaan een natuurbos ontwikkeld, het Prielenbos. De omgeving wordt gekenmerkt door hooggelegen dijken en waterlopen (ringdijk Meerpolder, Elleboogse weterring, Benthuiservaart). Een aantal in cultuurhistorisch opzicht waardevolle onderdelen uit het oude polderlandschap is

Trefwoord
Herdenkingspark
Sport en recreatie
Sport en recreatie
Sport en recreatie
Natuurbos
Hooggelegen dijken en waterlopen
**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS:**

Wilhelminapark: Kaart 4
Burgemeester Vernède-sportpark: Kaart 4
Van Tuyll-sportpark: Kaart 15c
Zoetermeerse Plassengebied: Kaart 15b
Westerpark: Kaart 15a
Buytenpark: Kaart 3e
Burgemeester Hoekstrapark: Kaart 11b
Florapark: Kaart 11a


**AANVULLENDE
WELSTANDSCRITERIA**

Het Wilhelminapark is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur.

Er gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het respecteren van:

1. de combinatie van herdenkingspark en wandelpark;
2. het ontwerp in Engelse landschapsstijl;
3. het totaalbeeld bestaande uit de combinatie van de aanleg, de beplanting, het parkmeubilair, de gedenkmmonumenten en de bruggen, het padenverloop en de vorm van de vijver.

Architectuur

De gebouwen die in de parken staan, zijn voor het merendeel gebouwd in een niet-stijlgebonden utiliteitsbouw of in het meer representatieve postmodernisme/consumentisme. Ook historische stijlen (omgeving Plassengebied) komen voor.

hier bewaard: een molengang van drie afgeknotte molens, een verlaat (sluisje), een voormalig stoomgemaal.

Westerpark. Eerste helft jaren zeventig. Landschappelijke aanleg, gedeeltelijk op een stortlocatie. Heuvels aan de zuid- en westzijde bieden bescherming tegen het verkeerslawaaï van de A12. Er is een afwisseling van bosachtige gedeelten met open vlakten en slingerende waterpartijen. In de opzet van het park komt de oorspronkelijke verkavelingrichting van de polder terug, te herkennen in een aantal bossingels en in hoofdlijnen ook in de waterlopen. Een afgezonderd deel vormt de Natuurtuin, een heemtuin waarin een aantal landschappen van in en om Zoetermeer op overzichtelijke wijze in beeld is gebracht. Het Westerpark biedt tevens ruimte voor sport en recreatie.

Buytenpark. Jaren zeventig en tachtig. Bij de inrichting speelde de stortlocatie van puin en sloopafval een belangrijke rol. De puinheuvels tot zo'n 20 meter hoog zijn afgedekt met grond. Het oudste gedeelte tegen de wijk Buytenwegh aan fungeert tevens als wijkpark. In het centrale deel bevinden zich vrij grootschalige sport- en recreatievoorzieningen en aan de zuidzijde een begraafplaats met landschappelijke aanleg. Het westelijke deel is ruig begraasd gebied en bestemd voor de natuurgerichte recreant. De waterlopen in dit park zijn van oorsprong de tochtsloten uit het oude polderlandschap.

Burgemeester Hoekstrapark. In romantische stijl aangelegd park uit 1988, met waterpartijen, een rozenberg en veentuinen. Alle zichtassen in het park richten zich op de watertoren De Tien Gemeenten. Ook dit park is voorzien van sportfaciliteiten.

Florapark. Jaren negentig. Onderdeel van de Floriade uit 1992. Het bestaat uit de Poldertuinen, het meest oostelijk deel van het Balijbos en de Floraplas met schiereiland. Geometrische opzet. Gericht op recreatie met een afwisseling van bosgebieden en open plekken. De poldertuinen hebben een educatief karakter.

Trefwoord

Natuur en recreatie

Natuur, sport en recreatie

Sport en recreatie

Recreatie en educatie

Vrijstaande bebouwing



GEBIEDSBESCHRIJVING 16
1
Ligging

De polders in Zoetermeer betreffen de Meerpolder aan de noordkant, en de Nieuwe Driemanspolder en de Roeleveense Polder aan de westkant.

2
Identiteit

Karakterisering buitengebieden: weids, vlak, vergezichten.

3/4
Stedenbouw en openbare ruimte

De Meerpolder ontleent zijn naam aan het Zoetermeerse meer dat in 1616 werd drooggemaakt. De ovale vorm van het oorspronkelijke meer is op elke kaart duidelijk herkenbaar. De polder wordt omgeven door een ringdijk en een ringvaart. Sinds de drooglegging heeft de polder zich tot landbouwgebied ontwikkeld. De bebouwing (boerderijen, woonhuizen en een molengang van drie afgeknotte molens) is langs de dijk geconcentreerd. Dwars door de Meerpolder loopt de provinciale verbindingsweg naar Leiden, met spaarzame bebouwing aan weerszijden. De in Leidschendam gelegen helft van deze weg kenmerkt zich door laanbeplanting van hoge populieren, waardoor de polder ruimtelijk in twee min of meer gelijke delen wordt geleed. Op Zoetermeers grondgebied zijn de oude bomen vervangen door jonge bomen.

Van oost naar west doorsnijden parallel aan elkaar gelegen tochtsloten het gebied.

De (Nieuwe) Driemanspolder werd in 1668-1670 drooggemaakt. De bouw van de wijken Driemanspolder en Meerzicht en de aanleg van het Westerpark slokten een groot deel van de landbouwgrond op. Alleen het westelijke deel tegen de grens met Leidschendam is open landschap gebleven. Dit zal worden ontwikkeld voor recreatieve doeleinden, natuur en waterberging. Het gebied zal onderdeel uitmaken van de Provinciaal Ecologische Hoofd Structuur (PEHS).

De Roeleveense Polder waarvan slechts een klein deel binnen de Zoetermeerse grenzen valt, werd in 1844 drooggemaakt. De westzijde van het Zoetermeerse deel wordt begrensd door de Roeleveenseweg, waar enige boerderijen en woonhuizen staan.

Trefwoord

*Open
bebouwingsstructuur
langs de randen van
de polders*

*Aanwezigheid van
zichtlijnen*

*Op de dijken
georiënteerde
bebouwing*

**WELSTANDSNIVEAU: REGULIER
STIJLENATLAS:**
Meerpolder:
Nieuwe Driemanspolder:
Roeleveense Polder:
Kaart 3e, 15b, 16a, 16b
Kaart 15a
Kaart 16c

**AANVULLENDE
WELSTANDSCRITEIA**

Welstandsintensief beleid geldt voor de Meerpolder en de Roeleveenseweg. De Meerpolder is aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het beleid gericht is op het behoud en de versterking van de bestaande structuur en het bebouwingsbeeld.

Voor de Meerpolder gelden aanvullende specifieke (gebieds)criteria.

Het respecteren van:

1. de verkaveling in langgerekte stroken;
2. de lage bebouwingsdichtheid;
3. de oriëntatie van de bebouwing op de ringdijk;
4. de open structuur langs de randen met ruime doorzichten naar het polderlandschap erachter;
5. het historische beeld met pluriforme architectuur en de afwisseling van boerderijen, woningen en schuren.

Voor de Roeleveenseweg gelden ook aanvullende specifieke (gebieds)criteria:

Het zich rekenschap geven van:

1. de waarde als historische grens van de Roeleveense Polder;
2. het goed bewaarde open karakter met een lage bebouwingsdichtheid.

5

Architectuur

De vrij spaarzame bebouwing aan de randen van de polders is in de loop van de eeuwen gegroeid en heeft een individueel karakter. Historische bedrijfsbebouwing is aanwezig in de vorm van molens en boerderijen. Aan de Roeleveenseweg staat een tweetal gemeentelijke monumenten.

De meest voorkomende bouwstijlen zijn historische stijlen en niet-stijlgebonden woningbouw.

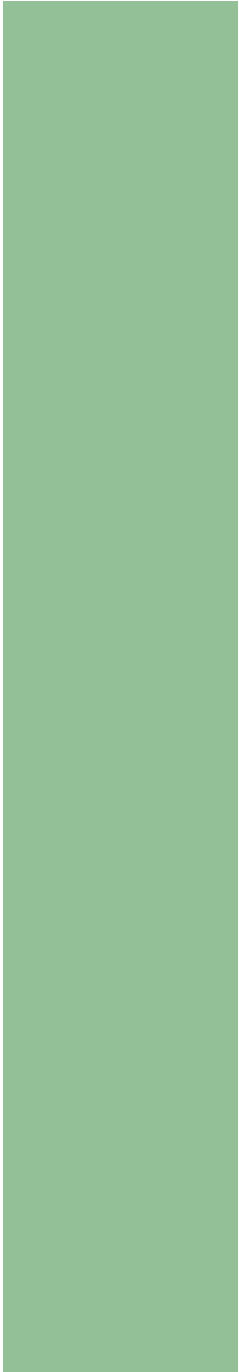
Trefwoord

*Individueel en pluriform
architectuurbeeld*





DEEL D



SNELTOETSCRITERIA





Een aan- of uitbouw is een bouwwerk dat tegen de bestaande woning aangebouwd wordt en dat direct in verbinding staat met het woonhuis. Dit kan een garage of een berging zijn, maar ook een uitbouw van de woonkamer in de vorm van een serre of een uitbouw aan de keuken.

Er wordt in de regelgeving ook over 'bijgebouwen' gesproken. Dit kan ook een garage zijn, maar dan kan deze alleen bereikt worden via een aparte toegangsdeur (dus niet rechtstreeks vanuit de woning). Voor bijgebouwen gelden andere voorwaarden, daarom bestaan er aparte criteria voor.

Belangrijk is waar de aan- of uitbouw gebouwd gaat worden. In de regel geldt, dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een aan- of uitbouw aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet vergunningsvrij worden uitgevoerd.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief.

Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

1 Algemeen:

- 1.1 De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.
- 1.2 De aan- of uitbouw wordt niet aan een bestaande aan- of uitbouw toegevoegd.

2 Plaatsing en aantal:

- 2.1 De aan- of uitbouw bevindt zich niet aan de voorgevel.
- 2.2 De aan- of uitbouw aan de zijgevel ligt minimaal 1.00 meter achter de voorgevellijn.
- 2.3 De gevel waar de aan- of uitbouw tegenaan gebouwd wordt, heeft geen andere aan- of uitbouw.

3 Maatvoering:

- 3.1 De hoogte is niet hoger dan 0.30 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.
- 3.2 De breedte is maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel (zij- of achtergevel) waar de aan- of uitbouw tegenaan gebouwd wordt.
- 3.3 De oppervlakte beslaat een ruimte totdat in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het oorspronkelijke zij- of achtererf is bebouwd.

4 Vormgeving:

- 4.1 De plattegrond is rechthoekig.
- 4.2 De vormgeving is in overeenstemming met de architectuurstijl van de architectuureenheid/het op zich zelf staand gebouw (raadpleeg voor de architectuurstijl de stijlenatlas).
- 4.3 Bij tussenwoningen worden de geveldelen op de erfgrans gesloten uitgevoerd, bijvoorbeeld door middel van een gemetselde muur.

5 Materiaal en kleurgebruik:

- 5.1 Het materiaal en de kleur van de gevels, de dakrand, de kozijnen en de deuren passen bij (zijn afgestemd op) het materiaal van de architectuureenheid/het op zich zelf staand gebouw.

Aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten

Dorpsstraat, Koepeltjesbuurt, Meerpolder, Voorweg en Wilhelminapark:

De hoofdindeling van de gevels;
de indeling van vensters en deuren;
de vormgeving van elementen zoals de dakrand, het dakoverstek, de penanten, de panelen, de houten delen, de puien;
de profielen van de kozijnen en de dieptes van de neggen,
zijn afgestemd op die van de architectuureenheid.

Beplating, kunststof en golfplaat worden niet toegepast.

Structuralisme:
De plattegrond en de vormgeving van aan- en uitbouwen zijn zorgvuldig afgestemd op de modules waar de architectuureenheid uit is opgebouwd en ingepast in het ritme en karakter van de gehele rij.





Er wordt een onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Aan- en uitbouwen staan direct in verbinding met het woonhuis, zoals een serre, bijkeuken of soms een garage. Heeft zo'n garage of een ander bouwwerk echter geen directe verbinding met het woonhuis (het kan dus alleen via een aparte toegangsdeur worden bereikt), dan wordt gesproken over bijgebouwen. Voor aan- en uitbouwen gelden andere voorwaarden, daarom bestaan er aparte criteria voor.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief.

Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

Algemeen:

1

1.1

De overkapping wordt niet toegevoegd aan een reeds bestaande aanbouw, uitbouw, bijgebouw of overkapping.

2

Plaatsing en aantal:

2.1

Het bijgebouw of overkapping wordt niet geplaatst aan de voorgevel of op het voorerf, met uitzondering van een luifel waarvan de draagconstructie aan de gevel bevestigd is.

2.2

Het bijgebouw of de overkapping op het zijerf ligt minimaal 1.00 meter achter de voorgevellijn.

2.3

Het vrijstaande bijgebouw ligt op een afstand van minimaal 3.00 meter van het hoofdgebouw.

3

Maatvoering:

3.1

De goothoogte van een bijgebouw is niet hoger dan 0.25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, met een maximum van 3.25 meter. De hoogte van het bijgebouw is maximaal 5.00 meter.

3.2

De hoogte van een overkapping is niet hoger dan 0.25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

3.3

De oppervlakte beslaat een ruimte totdat in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het oorspronkelijke zij- of achtererf is bebouwd en/of overdekt.

3.4

Een luifel heeft een oppervlak van maximaal 1.00 m² en is maximaal 1.50 meter lang.

4

Vormgeving:

4.1

De plattegrond is rechthoekig.

4.2

Een overkapping is minimaal aan twee zijden geheel open.

4.3

De vormgeving is in overeenstemming met de architectuurstijl van de architectuureenheid (raadpleeg voor de architectuurstijl de stijlenatlas).

4.4

Bij tussenwoningen worden de geveldelen op de erfgrans gesloten uitgevoerd, bijvoorbeeld door middel van een gemetselde muur.

Aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten

Dorpsstraat, Koepeltjesbuurt, Meerpolder, Voorweg en Wilhelminapark:

De hoofdindeling van de gevels;
de indeling van vensters en deuren;
de vormgeving van elementen zoals de dakrand, het dakoverstek, de penanten, de panelen, de houten delen, de puien;
de profielen van de kozijnen en de dieptes van de neggen,
zijn afgestemd op die van de architectuureenheid.

Beplating, kunststof en golfplaat worden niet toegepast.

Structuralisme:

De plattegrond en de vormgeving van bijgebouwen zijn zorgvuldig afgestemd op de modules waar de architectuureenheid uit is opgebouwd en ingepast in het ritme en karakter van de gehele rij.

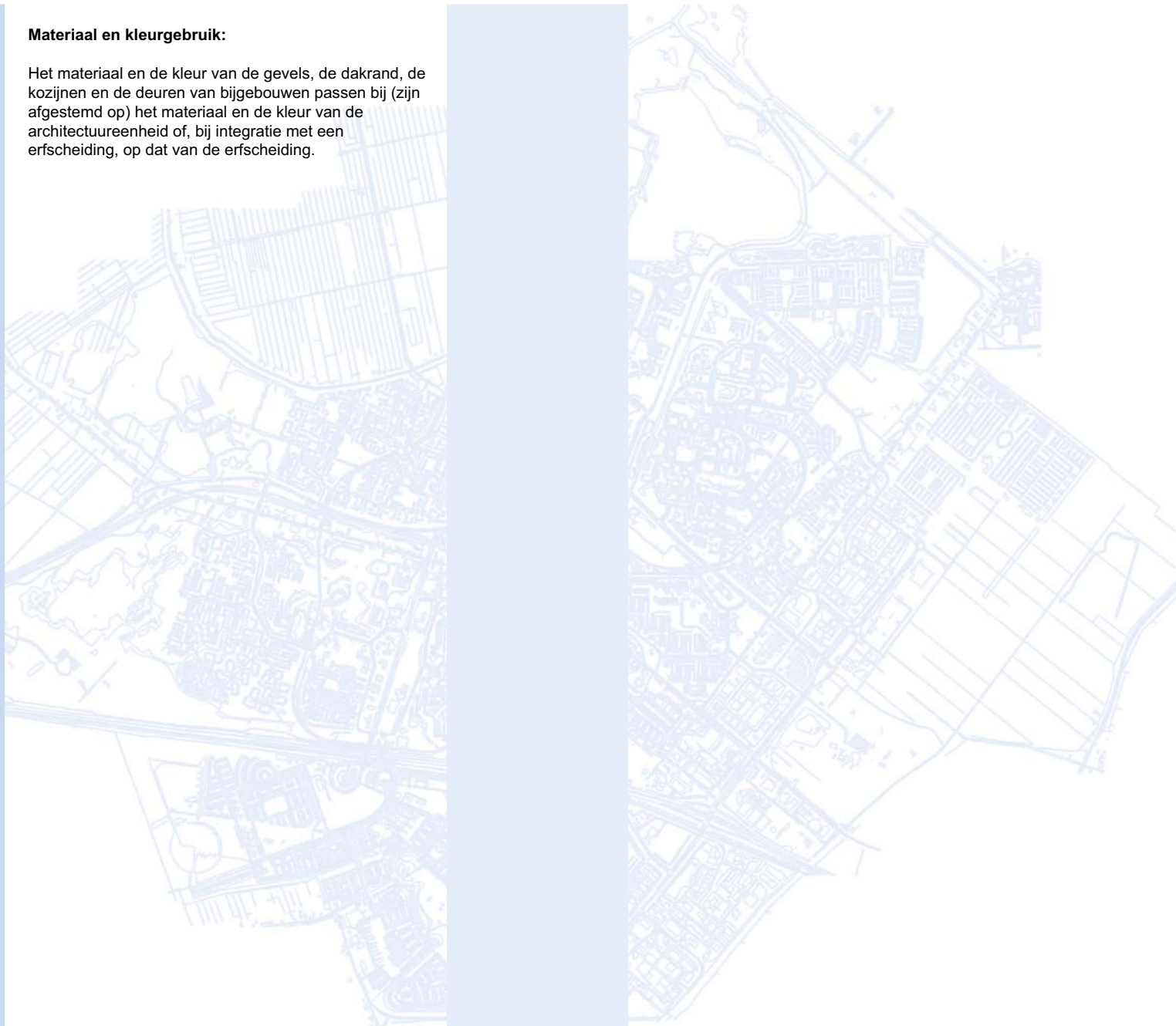


5

Materiaal en kleurgebruik:

5.1

Het materiaal en de kleur van de gevels, de dakrand, de kozijnen en de deuren van bijgebouwen passen bij (zijn afgestemd op) het materiaal en de kleur van de architectuureenheid of, bij integratie met een erfscheiding, op dat van de erfscheiding.





Het wijzigen van twee ramen tot één groot raam, het vervangen van de openslaande deuren door een schuifpui of het plaatsen van een heel ander model buitendeur. Allemaal zaken waardoor men raam- of deurkozijn zichtbaar verandert en waardoor wellicht zelfs de constructie van de buitengevel wijzigt. De gevel wordt ook zichtbaar anders als deze opnieuw bekleed wordt, bijvoorbeeld met kunststof gevelplaten of houten panelen. Het zijn allemaal aanpassingen die men niet zonder meer kan plegen. Men moet zich namelijk aan bepaalde regels houden, onder meer om de veiligheid van bewoners en omwonenden te waarborgen. Maar ook omdat de wijziging moet passen in de omgeving en de burens er geen last van mogen hebben. In sommige gevallen is daar een omgevingsvergunning voor nodig, in andere gevallen niet.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief. Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

1 Algemeen:

- 1.1 Bij gestapelde woningbouw (flats, appartementen) heeft een kozijn- of een gevelwijziging niet tot gevolg dat de woning er opvallend anders gaat uitzien ten opzichte van de overige woningen.

2 Vormgeving:

- 2.1 Wijzigingen van gevelopeningen sluiten aan op de compositie (indeling) van de bestaande gevel.
- 2.2 De vormgeving van de kozijn- of gevelwijziging is in overeenstemming met de architectuurstijl van de architectuureenheid (raadpleeg voor de architectuurstijl de stijlenatlas).

3 Materiaal en kleurgebruik:

- 3.1 Voor situaties grenzend aan de openbare ruimte: het materiaal en de kleur van de gevels, de dakrand, de kozijnen, de deuren en andere elementen zoals hekwerken zijn afgestemd op het materiaal en de kleur van de architectuureenheid.

4 Detaillering:

- 4.1 Voor situaties grenzend aan de openbare ruimte: de detaillering en de profielen van de kozijnen passen bij (zijn afgestemd op) die van de architectuureenheid.

Aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten

Dorpsstraat, Koepeltjesbuurt, Meerpolder, Voorweg en Wilhelminapark:

De oorspronkelijke indeling van puien, vensters en deuren zoals de stijlen, de regels en de roedes, blijft behouden.

Beplating en kunststof worden niet toegepast.

Loggia's, balkons en entrees worden niet dichtgezet.

Er worden geen voorzetramen geplaatst.

De profielen van de kozijnen en de dieptes van de neggen zijn afgestemd op die van de architectuureenheid.

De raamsprong tussen het boven- en het benedenraam blijft behouden.

Structuralisme: Met de gewijzigde gevelopening wordt zorgvuldig op de compositie van de gevel ingespeeld.





Een dakkapel geeft een zolder licht en ruimte en schept daarmee mogelijkheden voor een extra kamer. Het plaatsen van zo'n dakkapel kan echter niet zomaar. Men zal zich namelijk aan bepaalde regels moeten houden, onder meer om de veiligheid van bewoners en omwonenden te waarborgen. Maar ook omdat de dakkapel moet passen in de omgeving en de buien er geen last van mogen hebben. In sommige gevallen is daar een omgevingsvergunning voor nodig, in andere gevallen niet. Belangrijk is de kant van het gebouw waar de dakkapel gewenst is. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een dakkapel aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief. Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

1 Algemeen:

- 1.1 De dakkapel heeft dezelfde hoofdvorm (contour) als de oorspronkelijke of vergunde dakkapellen die al op het dakvlak van de architectuureenheid staan.

2 Plaatsing en aantal:

- 2.1 Voor situaties grenzend aan de openbare ruimte: bij meerdere dakkapellen op dezelfde dakvlakken (bij woningen die aan elkaar geschakeld zijn) worden de dakkapellen op een regelmatige afstand van elkaar en op dezelfde horizontale lijn geplaatst.
- 2.2 Voor situaties niet-grenzend aan de openbare ruimte: bij meerdere dakkapellen op dezelfde dakvlakken (bij woningen die aan elkaar geschakeld zijn) worden de dakkapellen op een regelmatige afstand van elkaar en op dezelfde horizontale lijn of dezelfde verticale lijn geplaatst.
- 2.3 Bij kappen die aan elkaar geschakeld zijn, worden de dakkapellen uitgelijnd op de indeling (geleding) van de gevel of op de gevelopeningen (bijvoorbeeld ramen).
- 2.4 Bij individuele (dus niet geschakelde) kappen wordt de dakkapel gecentreerd of uitgelijnd op de gevelopeningen.
- 2.5 Er is minimaal 0.5 meter dakvlak aan de boven- en de onderkant, en aan weerszijden van de dakkapel aanwezig.

3 Maatvoering:

- 3.1 De hoogte van de dakkapel is maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak, waarbij de hoogte is geprojecteerd in het verticale vlak (en niet in de schuine lijn van het dak).
- 3.2 De breedte van de dakkapel is maximaal 70% van de breedte van het dakvlak (gemeten op het midden van de hoogte van het dak), waarbij artikel 2.5 als minimum afstand geldt (0.5 meter).

Aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten

Dorpsstraat, Koepeltjesbuurt, Meerpolder, Voorweg en Wilhelminapark:

De vormgeving van onderdelen van de dakkapel zoals panelen, houten delen, de dakrand en het dakoverstek; het materiaal van de dakrand, de kozijnen en wangen van de dakkapel; het kleurgebruik van de daklijst, de kozijnen en wangen van de dakkapel; de detaillering van dakranden en kozijnen wat betreft de mate van verfijning; de profielen van de kozijnen en de diepte van de negges, zijn afgestemd op die van de architectuureenheid/het op zich zelf staand gebouw.

Beplating en kunststof worden niet toegepast.

Per woning is niet meer dan één dakkapel op het dakvlak aanwezig.

Ter hoogte van de vliering of de tweede verdieping onder de kap wordt geen dakkapel geplaatst.

Per kapvorm:

Op het wolfeind van een zadeldak wordt geen dakkapel geplaatst.

Op het mansardedak wordt de dakkapel alleen in het onderste deel van het dakvlak geplaatst. De bovenaansluiting van de dakkapel komt op de knik van het dakvlak. Op een asymmetrisch dak mag de dakkapel wanneer deze in het lange dakvlak wordt geplaatst, alleen onderin geplaatst worden.



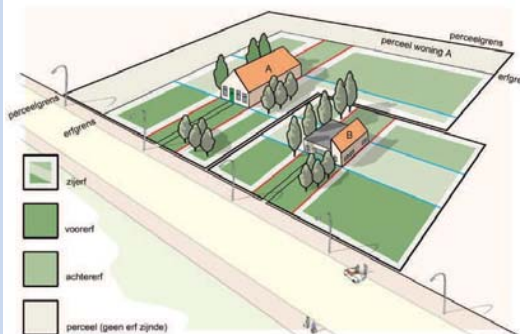
4 Vormgeving:

- 4.1 De vormgeving is in overeenstemming met de architectuurstijl van de architectuureenheid (raadpleeg voor de architectuurstijl de stijlenatlas).

5 Materiaal en kleurgebruik:

- 5.1 Voor situaties grenzend aan de openbare ruimte: het materiaal- en het kleurgebruik is afgestemd op het materiaal- en kleurgebruik van de architectuureenheid.
- 5.2 Bij aangekapte dakkapellen wordt de dakbedekking afgestemd op de dakbedekking van het dakvlak van de architectuureenheid (dus bijvoorbeeld dezelfde dakpannen kiezen).





Als er geen inzicht gewenst is en men graag vrij zit in de tuin, of men het terrein duidelijk wenst af te bakenen, dan heeft men het recht om het erf af te sluiten, bijvoorbeeld met een schutting of tuinmuur. Daarmee maakt men duidelijk zichtbaar waar de grens van het perceel ligt. Soms kan men zo'n afscheiding zonder verdere plichtplegingen neerzetten, hoewel er altijd eerst met de burens overlegd dient te worden, met name als zo'n bouwwerk direct op de erfgrens wordt gezet. Verder gelden voor het vergunningsvrij plaatsen van zo'n afscheiding bepaalde voorwaarden.

Soorten erf- en perceelafscheidings

Erf- en perceelafscheidings, zoals tuinmuren en schuttingen van beton of hout, maar ook vlechtschermen en andere kant en klare afscheidings zijn bouwwerken die vergunningsplichtig kunnen zijn. In veel gevallen zal men deze afscheidings echter vergunningsvrij mogen plaatsen.

Als men een heg of een rij coniferen als erfafscheiding wilt planten is hiervoor nooit een vergunning voor het bouwen nodig. Maar men moet natuurlijk ook in die gevallen wel eerst met de burens overleggen over de plaats van de afscheiding.

Voor- en achterkant-benadering

Belangrijk is de zijde van een pand waar een schutting of tuinmuur gewenst is. In de regel geldt dat alles wat grenst aan de openbare ruimte (weg of groen), zoals de voorkant en bij hoekwoningen de zijkant van de woning, een grotere invloed heeft op de directe omgeving dan bouwwerken die aan de achterkant worden gebouwd. Daarom mag een schutting of tuinmuur aan de voor- of zijkant van de woning meestal niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief.

Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

1 Vormgeving:

- 1.1 De vormgeving is in overeenstemming met de architectuurstijl van de architectuureenheid (raadpleeg voor de architectuurstijl de stijlenatlas).

2 Maatvoering:

- 2.1 De hoogte van de erfafscheiding is maximaal 1.00 meter als deze wordt geplaatst op het voorerf.
- 2.2 De hoogte van de erfafscheiding op het zij- en achtererf is maximaal 2.00 meter.
- 2.3 Voor situaties niet grenzend aan de openbare ruimte: de erfafscheiding op een zij- en achtererf is niet hoger dan de eerste bouwlaag (tot de vloer van de eerste verdieping) van het hoofdgebouw.

3 Materiaal- en kleurgebruik:

- 3.1 Voor situaties grenzend aan de openbare ruimte: het materiaal- en kleurgebruik past bij het materiaal- en kleurgebruik van de architectuureenheid en bij het materiaal- en kleurgebruik van de originele erfafscheiding.

4 Detaillering:

- 4.1 In geval van een spijlenhekwerk: de spijlen zijn rank vormgegeven.

Aanvullende criteria voor beschermde stadsgezichten

Dorpsstraat, Koepeltjesbuurt, Meerpolder, Voorweg en Wilhelminapark:

De erfafscheidings zijn gemaakt van metselwerk, houtwerk van rabatdelen, of spijlen, en zijn zorgvuldig afgestemd op het karakter van het betreffende stadsgezicht.

Beton, kunststof, staalplaat, golfplaat en damwandprofielen worden niet toegepast.



Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder een spriet- of staafantennemast wordt niet begrepen calamiteitsirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie danwel antennes ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief.

Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgezichten gelden aanvullende criteria.

1 Algemeen:

- 1.1 Een spriet-, staaf- of schotelantenne heeft dezelfde hoofdvorm (contour) als de spriet-, staaf en schotelantennes die op het aangrenzende dakvlak staan, of zich aan de gevel van de gebouwen aan dezelfde kant bevinden.
- 1.2 Een spriet-, staaf- of schotelantenne is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofd- of bijgebouw.

2 Plaatsing en aantal:

- 2.1 De spriet-, staaf- of schotelantenne bevindt zich niet aan de voorgevel.
- 2.2 De spriet-, staaf- of schotelantenne wordt niet aan een gevel van monumenten aangebracht.
- 2.3 Voor gestapelde woningen geldt dat de spriet-, staaf- of schotelantenne op het platte dak wordt geplaatst of aan het balkon aan de binnenkant van het balkonhek. Dus niet aan de gevel of het kozijn.

- 2.4 Per woning wordt niet meer dan één spriet-, staaf- of schotelantenne geplaatst.

3 Maatvoering:

- 3.1 Wanneer de spriet-, staaf- of schotelantenne op het erf wordt geplaatst is deze maximaal 5.00 meter hoog.
- 3.2 Wanneer de spriet- of staafantenne aan de gevel wordt geplaatst, is deze maximaal 3.00 meter hoog gerekend vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak.
- 3.3 Wanneer de schotelantenne, met antennedrager, aan de gevel wordt geplaatst, is deze maximaal 3.00 meter hoog, gemeten vanaf de voet.
- 3.4 De doorsnede van de schotel is maximaal 1.00 meter.

4 Vormgeving:

- 4.1 De antenne en alles wat er bij hoort, zoals mast, bedrading, tuidraden, zijn als één geheel vormgegeven.
- 4.2 Wanneer de antenne aan de gevel wordt bevestigd, zijn geen tuidraden toegepast (de stabiliteit wordt behaald uit de bevestiging aan de gevel).

5 Materiaal- en kleurgebruik:

- 5.1 De antenne valt niet op in de omgeving en heeft geen felle, contrasterende kleuren.



Airconditioning, klimaatregeling of luchtregeling is het reguleren van de lucht in binnenruimtes, zoals bijvoorbeeld in een gebouw.

Airconditioning duidt ook de apparatuur aan die gebruikt wordt voor het reguleren. Andere benaming zijn airco, luchtregelaar, klimaatregelaar, klimaatregeling, comfortkoeling of luchtverfrisser.

Met het apparaat of installatie kunnen de temperatuur en luchtvochtigheid op een aangenaam niveau gehouden worden, terwijl het buiten onaangenaam warm (of koud) is. Ook kan de lucht hiermee gezuiverd worden door het toepassen van een filtersysteem.

De laatste jaren is sprake van een grote toename in het gebruik van airco-installaties door zowel bedrijven als particulieren. Met de warme dagen kiezen steeds meer mensen voor de aanschaf van een airco.

Naast airco's die met een slang de warme lucht via een open raam naar buiten blazen, zijn er ook airco's met een buitenunit. Deze buitenunits van de airco-installaties zijn toegevoegde elementen aan een gebouw en eigenlijk niet als architectonisch onderdeel te beschouwen. Niettemin wordt het uiterlijke aanzien van het pand ermee soms aanzienlijk gewijzigd.

Sneltoetscriteria

Wanneer een vergunningsaanvraag voor het bouwen voldoet aan de onderstaande criteria is het welstandsadvies automatisch positief.

Wanneer de aanvraag **niet** aan onderstaande criteria voldoet, wordt de aanvraag voor advies aan de stadsbouwmeester voorgelegd. Is de aanvraag in overeenstemming met de algemene criteria en de aanvullende criteria in de gebiedsbeschrijvingen, dan adviseert de stadsbouwmeester positief.

Wanneer deze criteria strijdig zijn met het bestemmingsplan, dan gaat het bestemmingsplan voor. Voor beschermde stadsgesichten gelden aanvullende criteria.

1

Algemeen:

1.1

Een buitenunit van een airco-installatie heeft dezelfde hoofdvorm (contour) als de airco-installaties die op het aangrenzende dakvlak staan, of zich aan de gevel aan dezelfde kant bevinden.

1.2

Een buitenunit van een airco-installatie is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofd- of bijgebouw.

2

Plaatsing en aantal:

2.1

De buitenunit van een airco-installatie bevindt zich niet aan een gevel die grenst aan de openbare ruimte.

2.2

De buitenunit van een airco-installatie wordt niet aan een gevel van een monument aangebracht.

2.3

Per woning wordt niet meer dan één buitenunit van een airco-installatie geplaatst.

3

Maatvoering:

3.1

Wanneer de buitenunit van een airco-installatie op het dak wordt geplaatst, is het oppervlak maximaal 2.00 m² en de hoogte maximaal 0.60 meter.

3.2

Wanneer de buitenunit van een airco-installatie aan de gevel wordt geplaatst, is het oppervlak maximaal 0.75 m² en de diepte maximaal 0.40 meter.

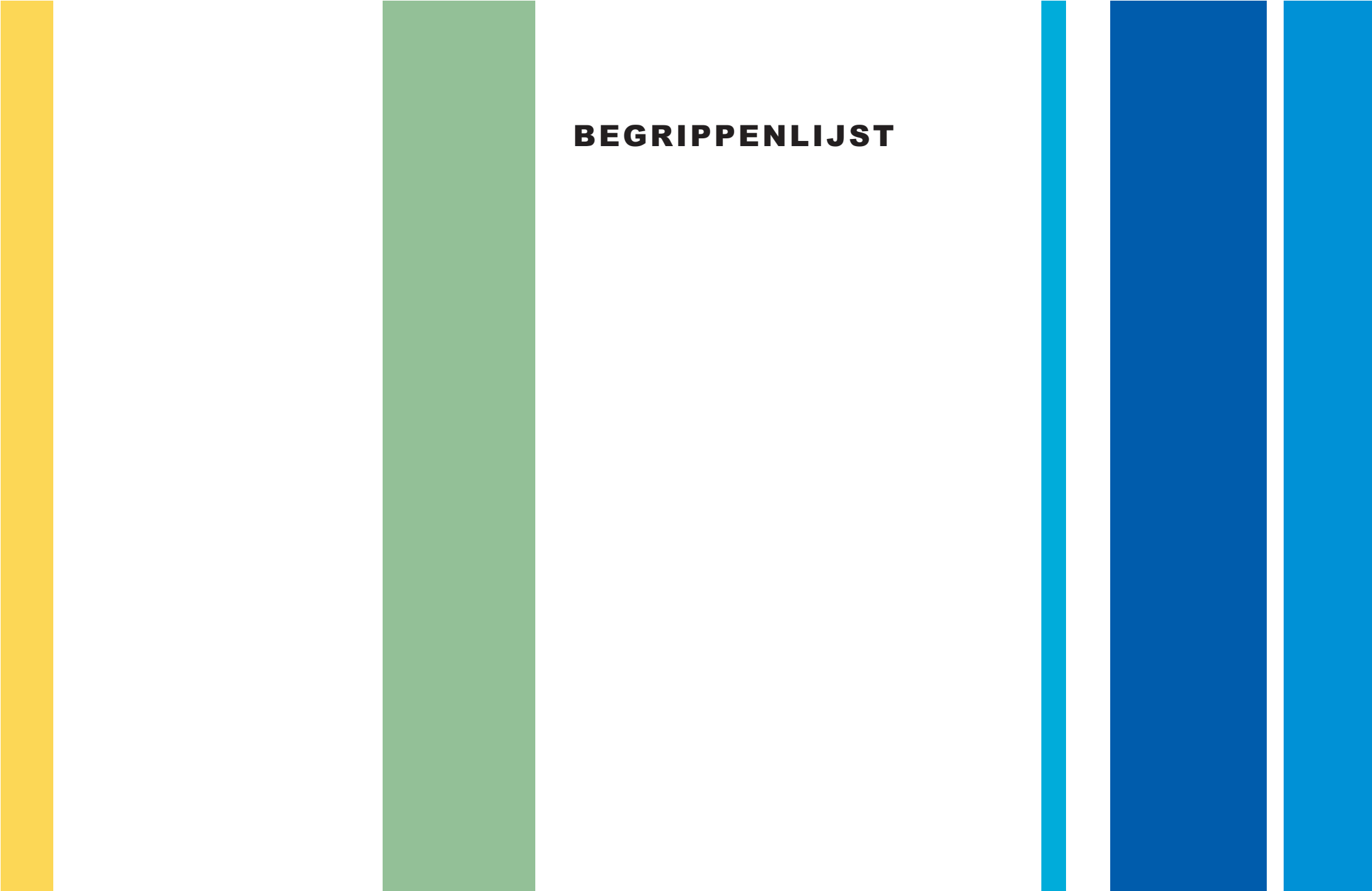
4

Materiaal- en kleurgebruik:

4.1

De kleur van de buitenunit van een airco-installatie past bij (is afgestemd op) de kleur van de architectuureenheid.





BEGRIPPENLIJST

A

Aanbouw: in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken': tegen een bestaande woning aangebouwde toevoeging met tussenwanden die in directe verbinding staat met het woonhuis. (Voor een vergroting van de bestaande woning zonder tussenwanden: zie 'uitbouwen').

Let op: in deze nota wordt een tegen de bestaande woning aangebouwde toevoeging die niet in directe verbinding staat met het woonhuis (het kan dus alleen via een aparte deur bereikt worden) ook onder aanbouwen gerekend.

Aangekapte dakkapel: dakkapel met een schuin naar beneden aflopend dak.

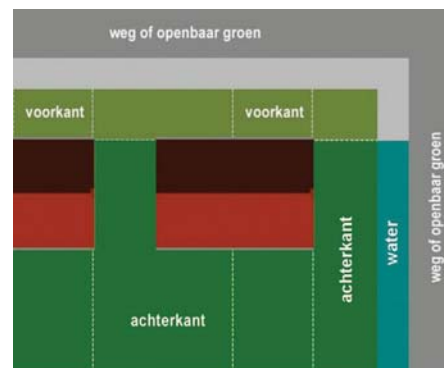
Aanpalend dakvlak: dakvlak aangrenzend aan het beschouwde dakvlak.

Aardtinten: natuurlijke tinten, meestal donker/gedekt, maar soms ook licht (bijv. Bentheimgeel). Pasteltinten of signaalkleuren horen hier niet toe.

Achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw recht wordt doorgetrokken naar de perceelsgrens.

Achterkant: in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken' wordt onder de achterkant verstaan:

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



Afbouwconstructie: niet dragend deel van een bouwconstructie (zie ook drager en invulling).

Afdak: hellend dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen.

Afgeleid van: aansluiten op. Het object waarvan wordt afgeleid is het uitgangspunt maar een interpretatie hiervan is mogelijk. Bijvoorbeeld een dakvorm 'afleiden' van een bestaande dakvorm betekent dat het nieuwe dak een andere, op de bestaande dakvorm geïnspireerde vorm kan hebben.

Afstemmen op: aansluiten op.

Antennedrager: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Architectuureenheid (ensemble): architectonisch geheel. Er is sprake van een architectuureenheid wanneer meerdere bouweenheden volgens één architectonisch ontwerp zijn vormgegeven. Als architectuureenheid wordt gerekend:

- geschakelde en/of gestapelde woningen die volgens één architectonisch ontwerp zijn vormgegeven, bijvoorbeeld een blok rijtjeswoningen;
- meerdere (los van elkaar staande) gebouwen die volgens één architectonisch ontwerp zijn vormgegeven,

BEGRIPPENLIJST

bijvoorbeeld twee gespiegelde bouwblokken aan weerszijden van een straat.

Architectuureenheden zijn aangegeven op de stijlenkaarten in de Stijlenatlas.

Als een architectuureenheid bestaat uit één gebouw, bestaande uit meerdere bouweenheden (bijvoorbeeld één blok rijtjeswoningen), dan is zij ingetekend als een ononderbroken kleurvlak, zonder zwarte stippellijn. Bestaat de architectuureenheid uit meerdere, los van elkaar staande, gebouwen dan is dit aangegeven middels een zwarte stippellijn: de hierbinnen vallende bebouwing behoort dan tot dezelfde architectuureenheid.

Asymmetrische kap: zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.



Authentiek: overeenstemmend met het oorspronkelijke; origineel; eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

B

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

Bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beeldbepalend pand: door de gemeente aangewezen gebouwen met uitzonderlijke architectonische kwaliteit die (nog) geen monument zijn. Ter bescherming van deze bebouwing is het welstandsniveau intensief.

Beplating: vlak plaatmateriaal van kunststof, metaal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding, of bekleding van gebouwelementen zoals dakrand, deur, dakkapel. Hout of kunststof in de vorm van smalle (samengestelde) delen (bijvoorbeeld rabatdelen) valt niet onder beplating.

Beschot: houten bekleding van een muur of dakvlak, meestal niet tot de volle hoogte.

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

Behouden: handhaven, bewaren, in stand houden.

Belendend: naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Betreffend dakvlak: dakvlak dat aaneensluitend (zonder knikken) aanwezig is.

Bijgebouw: gebouw dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Wanneer het gebouw wel tegen het hoofdbouw aan is geplaatst maar er geen directe verbinding met het woonhuis is (het kan dus alleen via een aparte toegangsdeur worden bereikt) dan is er volgens de Algemene Maatregel van Bestuur 'Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken' eveneens sprake van een bijgebouw.

Let op: in deze welstandsnota geldt bij laatst genoemde bijgebouwen de sneltoetscriteria voor aan- en uitbouwen (zie deel D van de welstandsnota: sneltoetscriteria, aan- en uitbouwen algemeen).

Blinde wand, muur of gevel: gevel of muur zonder raam, deur of andere opening.

Boeibo(o)rd: opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderij: gebouw/gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie. Het woonhuis wordt hierbij gerekend.

Borstwering: lage dichte muur tot borsthoogte of gesloten onderste gedeelte van een pui.

Bouwblok: geschakelde bebouwing in een gesloten of halfgesloten vorm.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: horizontale reeks ruimten in een gebouw. Een bouwlaag is niet hetzelfde als een verdieping: de begane grond is de eerste bouwlaag.

Bouwvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Woningwet.

Bouwperceel: een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk: algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

Bovenbouw: bovenste, uit een oogpunt van gebruik meestal belangrijkste gedeelte van een gebouw, meestal in tegenstelling tot de onderbouw, het dragende gedeelte, het fundament.

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

C

Carpport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme: stroming in de bouwkunst, bouwstijl (zie stijlbeschrijving historische stijlen).

Conformeren: zich voegen naar, aanpassen aan, afstemmen op.

Consoles: kraagsteen of houten kraagstuk, dat dient om een balk, kroonlijst, boog e.d. te ondersteunen.

Context: omgeving, situatie, geheel van omringende ruimtelijke kenmerken.

Contrasteren: een tegenstelling vormen.

D

Dak: overdekking van een gebouw of onderdeel ervan, bestaande uit één of meer hellende vlakken (schilden) of uit een horizontaal vlak (plat dak).

Dakbedekking: materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnen kan komen.

Dakbeschot: bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de daksparren zijn aangebracht.

Dakhelling: de hoek van het dakvlak.

Dakkapel: ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij een dakkapel verandert het silhouet van het dak niet.

Daklijst: dakrand, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Daknok: hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.

Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam: raam in een dak.

Dakrand: daklijst, omtimmerde dakgoot, lijst als beëindiging en overgang tussen dak en gevel, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Daktrim: smalle, dunne strip als afwerking van platte daken.

Dakvlak: een zijde van de kap, bijvoorbeeld voorvlak, aan de voorzijde.

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Deel: plank, langwerpig, betrekkelijk smal strookmateriaal meestal van hout, voor gevelbekleding, daklijsten enz.

Damwandprofiel: metalen beplatingsmateriaal met een damwandprofilering.

Detail: ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering: uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen cq aansluitingen.

Diversiteit: verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Draagconstructie: dragende delen van een bouwconstructie (zie ook drager en invulling).

BEGRIPPENLIJST

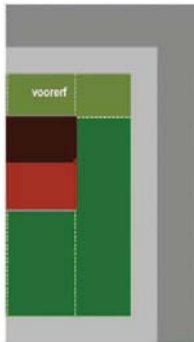
E

Eerste verdieping: tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet meegerekend.

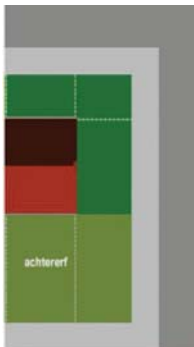
Ensemble: zie architectuureenheid.

Erf: al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Voorerf: gedeelte van het erf dat aan de voorzijde van het gebouw is gelegen.



Achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.



Zijerf: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.



Erfafscheiding: afscheiding van het erf of perceel zoals tuinmuren, schuttingen en hagen.

Erker: hoekig of rond uitgebouwd gedeelte aan een gevel als verbijzondering van de bestaande ruimte.

Exces: in flagrante strijd met redelijke eisen van welstand.

F

Flat: groot gebouw met meerdere verdiepingen/ woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

G

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

Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gepotdekseld: horizontaal gedeeltelijk over elkaar vallende gevelbeplating (oorspronkelijk houten planken).

Geschakelde kappen: over verschillende woningen doorlopend dak of dakvlak.

Geschakelde woningbouw: tegen elkaar geplaatste woningen die oorspronkelijk behoren tot één architectonisch ontwerp.

Gestapelde woningbouw: boven elkaar geplaatste woningen die oorspronkelijk behoren tot één architectonisch ontwerp.

Gevel: verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

(Gevel)geleding: onderverdeling van de gevel in kleinere vlakken. Verticale, horizontale of figuratieve indeling van de gevel door middel van gevelopeningen, metselwerk, inspruingen of andere gevelkenmerken en -detailleringen.

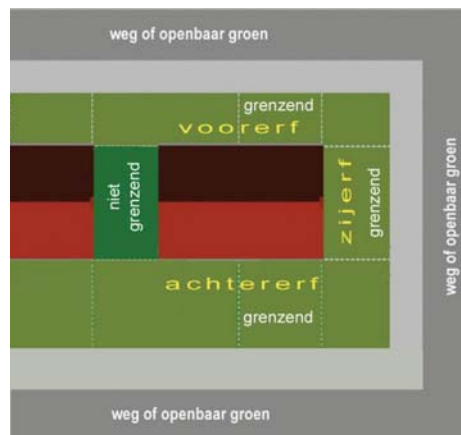
Gevelmakelaar: decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot: waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootklos: zie klossen.

Gootlijn: veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

Grenzend aan openbare ruimte: deel van het erf of de zijde van het gebouw dat grenst aan de weg of het openbaar groen. Een gevel aan een tuin is derhalve grenzend aan de openbare ruimte wanneer de tuin grenst aan de weg of het openbaar groen.



H

Hiërarchie in maatvoering: verschillende maar aan elkaar gerelateerde maatvoeringen van gebouwelementen waarmee de onderlinge verhouding tussen de elementen wordt aangegeven. Zoals het verschil in maatvoering tussen kozijnhout, raamhout en roedes.

Historiserend: verwijzend naar vormkenmerken van historische architectuur, zie stijlbeschrijving historische architectuur en traditionalisme in de Stijlenatlas.

Hoekaanbouw: aanbouw aan de hoek van een gebouw (aan twee zijden van het hoofdgebouw).

Hoek- en kilkeper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw: een gebouw dat op een bouwperceel door zijn functie, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Hoofdmateriaal: belangrijkste (zichtbare) materiaal van gevel en dak.

Hoogbouw: bebouwing met meer dan vier bouwlagen, meestal ontsloten met een lift, bijvoorbeeld flatgebouwen.

BEGRIPPENLIJST

Hovenverkaveling: verkaveling waarbij verschillende, los van elkaar staande, bebouwing is georganiseerd rond een centrale groene ruimte.

I

Individualisering: het binnen één architectuureenheid afwijken van het geheel met betrekking tot plaatsing, maatvoering, vormgeving, materiaal-, kleurgebruik of detaillering, zodanig dat een afzonderlijke bouweenheid méér als individueel herkenbaar wordt dan eerder het geval was.

Industriebebouwing: bebouwing met een industriële bestemming.

Ingrijpende aard: in principe vergunningsvrije bouwingsrepen die in bepaalde gebieden of bij bepaalde architectuurstijlen dusdanig ingrijpend zijn in het straatbeeld dat een welstandelijke toets vereist is.

Intensieve welstand: streng welstandsbeleid.

K

Kap: een bouwkundige constructie met schuine of ronde vlakken alsmede de afdekking van die constructie, bedoeld om een gebouw aan de bovenzijde af te dekken.

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kettingverband: metselverband met een afwisseling van twee of drie strekken (lange zijde van de baksteen) en een kop in iedere bouwlaag.

Kilkeper: zie hoek- en kilkeper.

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

Koofbord: gebogen vlak dat de overgang vormt van een vlakke zoldering of vlak plafond naar de muur.

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

Korrelgrootte: schaal van de parcellering en bebouwing.

Kozijn: raamwerk, de omranding van een deur of venster, bestaande uit een boven- en een onderdorpel en twee of meer verticale stijlen.

Kozijn- en gevelwijzigingen: veranderingen aan de bestaande gevel. Onder kozijn- en gevelwijzigingen valt het veranderen of verplaatsen van: kozijnen, kozijninvullingen, luiken, gevelpanelen, vensters en deuren; entrees, balkons en loggia's; dak en dakrand (het bouwen van een nieuwe erker valt onder aan- en uitbouwen). Het schilderen van de gevel of geveldelen in andere dan bestaande kleuren valt ook onder kozijn- en gevelwijzigingen.

L

Laagbouw: grondgebonden (niet gestapelde) bebouwing, vaak niet hoger dan drie bouwlagen.

Lak: afwerklaag van schilderwerk.

Latei: draagbalk boven gevelopening.

Lessenaarsdak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

Lichtkoepel: raamconstructie, meestal in een plat dak, in de vorm van een koepel.

Lijst: een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: rechtlijnig, langgerekt.

Lint(bebouwing): langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Loggia: buitenruimte achter een gevel (inpandig).

Luifel: klein afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en niet ondersteund door op de grond staande stijlen. Meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Luifels vallen, evenals grote afdakken, in deze nota onder overkappingen.

Luwe welstand: niet streng, soepel welstandsbeleid.

M

Maaiveld: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht, de gemiddelde hoogte van het terrein, grenzend aan de gevels, op het tijdstip van de aanvraag om bouwvergunning.

Mansardekap: een dak met aan één of meerdere zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.



Markies: opvouwbaar zonnescherm.

Massa: zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverbanden: het zichtbare patroon van metselwerk.

Middelhoogbouw: niet grondgebonden bebouwing van vier of vijf lagen, zoals portiekflats.

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

Monument: aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, of in artikel 3 van de Monumentenverordening Zoetermeer. Op de stijlenkaarten in de Stijlenatlas staat aangegeven of een gebouw een monument is of niet.

Muurdam: penant.

N

Negge: het vlak c.q. de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.

Niet grenzend aan de openbare ruimte: deel van het erf of de zijde van het gebouw dat niet grenst aan de weg of het openbaar groen. Een gevel aan een tuin is derhalve niet grenzend aan de openbare ruimte wanneer de tuin niet grenst aan de weg of het openbaar groen. Voor afbeeldingen: zie grenzend aan de openbare ruimte.

Nieuwe toevoeging: aan-, uit-, op-, of gelijkwaardige aan het bestaande gebouw gekoppelde nieuwbouw.

O

Ondergeschikte oppervlakken en volumes: voert niet de boventoon.

Ontsluiting: de toegang tot een gebouw, gebied of een terrein.

Oorspronkelijk: origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke gevel: gevel van een gebouw zoals deze nieuw is gebouwd.

Openbaar groen: met het openbaar groen wordt bedoeld hetgeen daaronder in het normale spraakgebruik wordt verstaan, zoals parken, plantsoenen en speelveldjes, die het gehele jaar (of een groot deel van het jaar) voor het publiek toegankelijk zijn. Een weiland, bossage of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Openbare ruimte: weg en openbaar groen, water (bijvoorbeeld een singel of sloot) behoren niet tot de openbare ruimte. Zij- en achtertuinen grenzend aan een sloot zijn derhalve niet grenzend aan de openbare ruimte (zie ook grenzend en niet grenzend aan de openbare ruimte).

Orthogonaal: rechthoekig.

Oriëntatie: de hoofdrichting van een gebouw.

Ornament: versieringselement, dienend om een gebouw op te luisteren. Functionele gebouwelementen (zoals kozijnen, daklijsten enz.) worden op zichzelf niet tot ornamenten gerekend wel de er op aangebrachte versieringen. Detailleringen die tot een specifieke stijl behoren kunnen wel tot ornamentiek gerekend worden.

Overeenstemmen met: gelijk aan.

Overkapping: plat of schuin dak, hangend of op stijlen aangebracht tegen een gebouw of een muur, om als gedeeltelijke beschutting te dienen. Kleine overkappingen boven een deur worden in de sneltoetscriteria aangeduid als luifels.

BEGRIPPENLIJST

Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel: rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcellering: indeling in percelen.

Pasteltinten: lichte 'zoetige' tinten.

Penant: deel van de buitengevel tussen twee gevelopeningen of tussen gevelopeningen en de hoek van een gebouw.

Pilaster: weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal: zie beplating.

Plastiek: sterke ruimtewerking door vooruit of terug springende bouwdelen of gebogen vlakken, bijvoorbeeld erkers, balkonnen, aanbouwen enz.

Plint: een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw of een duidelijk te onderscheiden onderste horizontale laag van een gebouw, bijvoorbeeld een plint met bergingen.

Portico: afdak tegen de buitenmuur van een gebouw aangebracht en ondersteund door stijlen, kolommen of een arcade, meestal bij een deur of raampartij.

Profiel:

- a. omtrek van een gebouw of bouwdeel, bijvoorbeeld profiel van een dakopbouw;
- b. doorsnede van een bouwkundig detail, bijvoorbeeld een kozijn;
- c. doorsnede van een stedenbouwkundige ruimte, bijvoorbeeld een weg.

Profilering: zichtbare maatvoering, verhouding en reliëf van een kozijn of kroonlijst.

Portiek: gemeenschappelijk trappenhuis en/of een terugspringende ruimte voor de straat- of toegangsdeur.

Pui-invulling: zie vrije pui-invulling

R

Raamdorpel: horizontaal stenen element onder de onderdorpel van een houten kozijn, dat ervoor zorgt dat water onder het kozijn buiten het muurvlak wordt afgevoerd.

Raamhout: het kader waarin het beweegbare deel van het venster wordt ingesloten. Het raamhout kan van hout zijn maar ook van staal of aluminium. Raamhout is niet hetzelfde als kozijnhout.

Redelijke eisen van welstand: redelijkheid waarnaar het door de gemeente bepaalde welstandsbeleid toegepast moet worden.

Regels en stijlen: horizontale en verticale delen van raam- en deurkozijnen.

Reguliere welstand: gemiddeld welstandsbeleid.

Reliëf: het in geringe mate uitsteken of inspringen van gevelelementen ten opzichte van het gevelvlak, zoals bij kozijnen, negges, sierranden.

Respecteren: met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijteswoningen: geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: regelmatige herhaling.

Rollaag: een in verband gemetselde laag van op hun kant of kop gemetselde stenen. Horizontale of gebogen rij stenen of betonbalk boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand.

Rooilijn: lijn, die het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft, waarbinnen gebouwd mag worden.

S

Schilddak: dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.



Secundaire materiaal: materiaal dat gebruikt is op ondergeschikte (opper)vlakken, zoals het materiaal van deuren, kozijnen, daklijsten.

Signaalkleuren: felle in het oog springende kleuren, ook primaire kleuren worden hieronder gerekend.

Situering: plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: decoratieve band als afwisseling in baksteenmetselwerk. Oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen, beton of baksteen.

Stempelverkaveling: verkaveling waarbij een specifieke configuratie van gebouwen herhaald wordt.

Strokenverkaveling: verkaveling waarbij rechte, langwerpige bouwblokken achter elkaar herhaald worden, de voorzijde van het ene bouwblok ligt hierbij vaak tegenover de achterzijde van het volgende bouwblok maar de bouwblokken kunnen ook rug aan rug liggen.

Stijl: architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

T

Tactiel: met de tastzin verbonden.

Tent-, punt- of piramidedak: dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen.



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

Timpaan: driehoekig of segmentvormige bekroning van een (klassiek) gebouw of van een onderdeel daarvan.

Trendsetter: door de gemeente binnen een architectuureenheid aangewezen voorbeeld. Een trendsetter kan voor verschillende verbouwtypes aangewezen worden (dakopbouw, aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping, gevelwijziging, dakkapel of erfafscheiding). De trendsetter dient met betrekking tot plaatsing, maatvoering, vormgeving, materiaal-, kleurgebruik en detaillering nagevolgd te worden.

U

Uitbouw: tegen een bestaande woning aangebouwde toevoeging die in directe verbinding staat met het woonhuis. De uitbouw is een vergroting van een bestaande ruimte zonder tussenwanden. Voor een vergroting van de bestaande woning met nieuwe (aparte) ruimte(s), zie aanbouwen (wanneer er een directe verbinding met het woonhuis is) of bijgebouwen (wanneer de nieuwe ruimte(s) geen directe verbinding met het woonhuis hebben).

Uitkragend bouwdeel: vooruitstekend bouwdeel.

V

Venster: een raam met een glasruit, glasraam.

Vensterindeling: onderverdeling van vensteropening in kleinere vlakken door middel van regels en stijlen.

Voorgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrens.

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.

Voorkant: in de Algemene Maatregel van Bestuur 'Bouwvergunningsvrije en licht bouwvergunningsplichtige bouwwerken' wordt onder de voorkant verstaan: de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen (voor afbeeldingen: zie achterkant).

BEGRIPPENLIJST

Vrije pui-invulling: gevel als niet dragende invulling binnen een draagconstructie. Omdat de gevel geen dragende functie heeft is er een grote mate van vrijheid bij de indeling, grote glasvlakken zijn kenmerkend voor vrije pui-invullingen.

W

Wangen: zijkanten van een dakkapel.

Waterlijsten: lijst met een hellend bovenvlak waarlangs het hemelwater afvloeit.

Weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994.

Windveer: plank bevestigd langs de kanten van een met riet of pannen gedekt dak ter afdekking van de voorrand. Worden soms aan de bovenzijde over elkaar gekeept.

Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Wolfdak/wolfeinden: meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).



Z

Zadeldak: een dak dat aan twee zijden schuin is met een symmetrisch profiel.



Zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Architectuur in Nederland. Een Geschiedenis. 1900-2000.
Technische Universiteit Delft, faculteit Bouwkunde 2002

*Architectuurdocumentatie. Compleet overzicht van de
Zoetermeerse architectuur.* Zoetermeer 2003

Dijkstra, Prof. I. Ir. Tj., *Architectonische kwaliteit, een notitie
over architectuurbeleid*, Rotterdam 2001.

*De Gave Stad. Cultuurhistorische verkenningen in
Zoetermeer.* Zoetermeer 2001-2003.

Handboek Wabo, editie 2011. Den Haag 2010.

Handboek BOR – MOR, editie 2011. Den Haag 2010.

Welstand op een nieuwe leest, Federatie welstandstoezicht
Den Haag 1999.

Tweede Kamer, vergaderjaar 2000-2001, kamerstuk 26734,
*Voorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding
van enerzijds de evaluatie van die wet en anderzijds het
project Markwerking, deregulering en Wetgevingskwaliteit
(bouwvergunningsprocedure en welstandstoezicht)*. Inclusief
de Memorie van Toelichting, de concept Nota naar aanleiding
van het verslag, en de Memorie van Antwoord aan de eerste
kamer, kamerstuk 26734.

Raamwerknota stichting Dorp, Stad en Land, Stichting Dorp,
Stad en Land 2002.

**De welstandsnota Zoetermeer is een uitgave van de
gemeente Zoetermeer, afdeling Vergunningverlening,
Toezicht en Handhaving**

Herziene uitgave, april 2012

Oplage
100 exemplaren

Omslagfoto
Pieter Musterd

Uitvoering



Flexus Architectuur Welstand Cultuurhistorie
Provenierssingel 15 A
3033 ED Rotterdam
www.flexusawc.nl