

Welstandsnota Zuidplas 2015

... sturing van ruimtelijke kwaliteit, welstandsvrij tenzij...

A15.000002, Afdeling Ruimte, mei 2015

Vastgesteld door de raad op 13 mei 2015



Leeswijzer

Voor u ligt de **Welstandsnota van Zuidplas**. Ze geeft aan hoe de gemeente Zuidplas de ruimtelijke kwaliteit op zijn grondgebied bewaakt.

De **samenvatting** geeft beknopt weer wat wezenlijk is aan deze welstandsnota. Zonder het stuk geheel door te nemen wordt duidelijk waar welstand in Zuidplas voor staat.

Deel A, Welstandsbeleid in Zuidplas geeft een algemene uiteenzetting over de welstandstoetsing en de doorgevoerde vereenvoudiging. Er wordt verder aandacht besteed aan de relatie met overige ruimtelijke beleidsterreinen. Ook worden verbanden gelegd tussen welstandsniveaus, gebiedsbeschrijvingen- en analyses en de welstandsbeoordeling.

Deel B, Betekenis van het welstandsbeleid geeft aan hoe de welstandstoetsing in Zuidplas ter hand wordt genomen. Op basis van de structuurdragers van Zuidplas en met behulp van slechts twee beoordelingsniveaus is gedefinieerd waar de borging van de ruimtelijke kwaliteit zich op richt. Er wordt daarin veel meer ruimte gegeven aan welstandsvrij bouwen. Met kaartmateriaal wordt aangegeven om welke gebieden het gaat in Zuidplas en wat dat betekent voor de verschillende gebieden.

Deel C, Bijlagen bevat een reeks aan documenten die de nota verder onderbouwen of het werken met de nota eenvoudiger maken.

Om de leesbaarheid van het document te vergroten wordt in dit document gebruik gemaakt van [hyperlinks](#) tussen teksten, illustraties en bijlagen.

Samenvatting

Welstandsvrij tenzij...

De uitkomsten van de pilot welstandsvrij bouwen laten zien dat er geen onoverkomelijke zaken gebeuren die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving ernstig aantasten wanneer er geen welstandstoets meer wordt uitgevoerd. Het is richtinggevend voor nieuw welstandsbeleid. Daarnaast is in het collegeprogramma aangegeven dat binnen het welstandsbeleid veel meer ruimte te geven aan welstandsvrij bouwen. Dit is ingegeven door het verder terugdringen van regelgeving. Welstandsvrij betekent dus dat er géén nadere algemene regels ter bescherming van de omgeving worden gesteld.

Zuidplas heeft er daarom voor gekozen om meer gebieden welstandsvrij te maken. Daarbij hanteert ze het principe van 'welstandsvrij tenzij...'. Dat betekent dat de gemeente in principe welstandsvrij is. Uitzondering daarop zijn kwetsbare gebieden.

Welke gebieden zijn kwetsbaar

Om te bepalen of een gebied kwetsbaar zijn de volgende criteria aangeduid.

1) Behoud van herkenbare structuren en cultuurhistorie

Structuurdragers zijn van groot belang geweest voor de ontwikkeling van Zuidplas en blijven van groot belang voor de verdere ontwikkeling. Door de jaren heen hebben ze een karakter gekregen dat zeer gewaardeerd wordt. Ze maken Zuidplas herkenbaar in al haar diversiteit. De vraag of ze bij verdere ontwikkeling van Zuidplas niet ten onder gaan en onherkenbaar worden. Extra zorg voor het behouden van karakteristieken lijkt op zijn plaats. Er moet hierbij gedacht worden aan de Ringvaart, de linten, de Rotte, de Hollandsche IJssel, de open polders en de oude dorpskernen. Structuurdrager hebben vaak ook een grote cultuurhistorische component. Dit maakt ze extra kwetsbaar voor veranderingen. Eventuele veranderingen moeten zorgvuldig gebeuren met behoud van de al eerder genoemde karakteristiek.

2) Bescherming van dorpskernen en centrumgebieden

Voorgaande twee elementen maken Zuidplas heel aantrekkelijk om te bezoeken. Ze bestaan feitelijk uit een reeks publiekstrekkingen die het visitekaartje van de gemeente vormen. Er zijn meer redenen om bepaalde delen van Zuidplas te bezoeken, de winkelgebieden/centrumgebieden. Een deel daarvan ligt in de historische dorpskernen. Er bestaan ook moderne centrumgebieden en een treinstation waar veel mensen komen. Ze worden weliswaar niet door iedereen zo goed gewaardeerd als de oude dorpskernen maar zijn wel van groot maatschappelijk belang. Dit belang dient onderschreven te worden in de keuze van een hoog ambitieniveau. Dat kan al door je uit te spreken voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

3) Bescherming gevoelige objecten

Voor sommige functies lijkt er geen discussie te bestaan over de kwetsbaarheid. Begraafplaatsen is er daar één van.

Slechts twee regimes: zwaar regime en welstandsvrij

De kaart laat de verdeling tussen het zware welstandsregime (paars) en welstandsvrij (groen) zien. Deze lijkt een gelijke verdeling weer te geven. Het is echter zo dat het overgrote deel van de bestaande bebouwing en te ontwikkelen plannen in welstandsvrij vallen en het zware regime op de open en relatief lege polders ligt en andere landschappelijke en cultuurhistorische elementen met een lager ontwikkelpotentieel.

Ambities Zuidplaspolder

Als gevolg van de gefaseerde ontwikkeling van de Zuidplaspolder en daaraan gekoppeld een financiële beperking in de beschikbare middelen kan niet meer worden vastgehouden aan de in 2008 in het 'Handboek Kwaliteitszorg Zuidplaspolder' voorgeschreven kwaliteitseisen. Daarom hebben de gebiedspartners (verzameld in de tot 1 januari 2015 vigerende gemeenschappelijke regeling Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder, ROZ) in 2014 besloten om dit handboek te vervangen door het 'Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder'.

Dit betekent dat er nog altijd ambities zijn maar dat de feitelijke realiseerbaarheid moet worden gekoppeld aan de snelheid van ontwikkeling en de daaruit voortvloeiende financiële middelen, zowel binnen de overheid als vanuit particuliere initiatieven.

Daarbij moet in het bijzonder aandacht worden geschonken aan de kwaliteitseisen voor de lanen en linten. Door de gemeenteraad is in het verlengde van het oorspronkelijke 'Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder' een specifiek beeldkwaliteitplan voor de lanen en linten vastgesteld, 'Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart', met daarbij een specifieke regeling voor daaruit voortvloeiende afdrachten.

In de welstandsnota zijn de lanen en linten welstandsvrij verklaard. Dit laat zich des te meer gelden nu in een aantal gevallen hoge ambities op het gebied van openbare ruimte niet meer planmatig kunnen worden ingevuld. Bovendien is er binnen de lanen en linten sprake van een zodanig palet aan ontwikkelmogelijkheden dat er geen noodzaak is om onevenredig hoge eisen te stellen.

Voorgesteld wordt om in het verlengde van het 'Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder' het voor de lanen en linten vastgestelde beeldkwaliteitplan, 'Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart', ook te beschouwen als een ambitiedocument op basis waarvan initiatiefnemers kunnen worden gefaciliteerd bij de vormgeving van hun ontwikkelplannen. De verordening waarin de afdrachten hiervoor zijn vastgelegd biedt voldoende flexibiliteit om hierbij op basis van maatwerk afdrachten te kunnen vaststellen.

Beeldkwaliteitplannen

In de basis is Zuidplas welstandsvrij. Daarbovenop worden gebieden aangegeven die wel sturing door middel van welstandscriteria hebben, zware sturing. Los daarvan bestaan er beeldkwaliteitdocumenten die de beoogde kwaliteit voor een nieuwe ontwikkeling borgen. De werking van een beeldkwaliteitplan reikt tot vijf jaar na het opleveren van de ontwikkeling waarvoor deze is opgesteld. Na die tijd vervalt het gebied in het geldende welstandsniveau, vrij of zwaar. Is dat welstandsvrij dan wordt er niet meer getoetst is dat zwaar dan blijft het beeldkwaliteitdocument en de daarin opgenomen criteria bestaan voor de toetsing. Het maken van een beeldkwaliteitplan is in de motivatie van je plan een goed instrument maar ook in gesprekken met bijvoorbeeld de provincie als het gaat om het afstemmen van ruimtelijke kwaliteit.

KAN bepaling: Ambtelijke toets

Op 24 september 2013 heeft het college de KAN-bepaling vastgesteld. Op grond van deze bepaling is het college van B&W niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen op grond van de welstandsnota advies te vragen bij de welstandscommissie. Het college kan dus zelf een keuze maken of er wel advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie of dat uitsluitend een ambtelijke toetsing plaatsvindt. Het document Ambtelijke welstandstoets kleine bouwplannen maakt geen onderdeel uit van de welstandsnota maar is er wel aan gelieerd. De KAN-bepaling wordt ingezet bij kleine bouwplannen als dakkapellen en kleine uitbouwen (de voormalige loketbehandeling) waarvoor eenvoudige criteria zijn opgesteld. Mocht er toch twijfel ontstaan bij de beoordeling dan kan het plan alsnog door de commissie worden beoordeeld.

Excessen

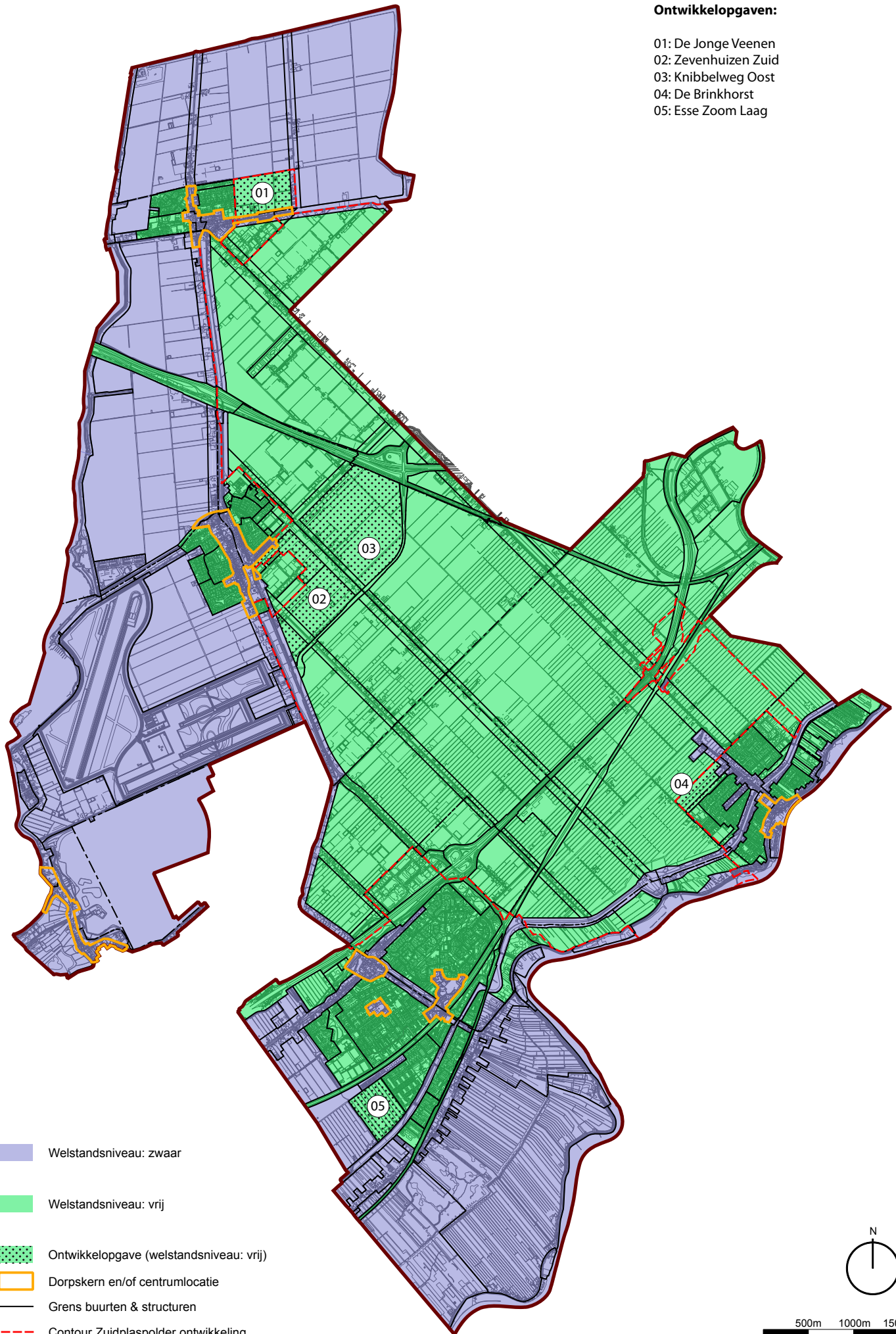
Op grond van artikel 12, 12a en 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Om excessen te voorkomen geldt dit ook in gebieden die welstandsvrij zijn. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Evaluatie

Burgemeester en wethouders leggen één maal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad. Het college geeft daar in daar hoe ze is om gegaan met de welstandsadvisering. Deze evaluatie is wettelijk verplicht. De welstandscommissie legt de gemeenteraad ook één maal per jaar een verslag voor. Het verslag bevat alle verrichte werkzaamheden van het afgelopen kalenderjaar. Op grond van deze verslaglegging kan tot bijstelling van het beleid worden besloten.

Ontwikkelopgaven:

- 01: De Jonge Veenen
- 02: Zevenhuizen Zuid
- 03: Knibbelweg Oost
- 04: De Brinkhorst
- 05: Esse Zoom Laag



Inhoud

Deel A Welstandsbeleid in Zuidplas

1	Welstandsbeleid en welstandsnota	8
	1.1 Doel van de welstandsnota	
	1.2 Welstand in Zuidplas	
	1.3 Vaststelling	
	1.4 Evaluatie van het beleid	
	1.5 Aanvulling op de welstandsnota	
2	Uitvoering	9
	2.1 Welstandstoezicht	
	2.2 De welstandscommissie	
	2.3 Het advies	
	2.4 Openbare vergadering en verslaglegging	
	2.5 Afwijken van het advies of de criteria	
	2.6 Bezwaren	
	2.7 Excessenregeling	
	2.8 KAN-bepaling	
3	Beoordeling	11
	3.1 Algemene welstandscriteria	
	3.2 Gebiedscriteria	
	3.3 Beoordelingscriteria	
	3.4 Aspecten	
4	Relatie met ruimtelijke beleidsterreinen	15
	4.1 Relatie tussen de welstandsnota en bestemmingsplan	
	4.2 Relatie tussen de welstandsnota en beeldkwaliteitplannen	
	4.3 De welstandsnota en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	
	4.4 Relatie tussen de welstandsnota en het ruimtelijk beleid op Zuidplasniveau	
	4.5 Relatie tussen de welstandsnota en beschermd stads- en dorpsgezicht	
	4.6 Relatie tussen de welstandsnota en cultuurhistorisch beleid	
	4.7 Relatie tussen de welstandsnota en de openbare ruimte	
	4.8 Handhaving	
	4.9 Juridische verantwoording	

Deel B Betekenis van het welstandsbeleid

1	Sturingsniveaus	17
	1.1 Sturingsniveau zwaar	
	1.2 Sturingsniveau vrij (geen sturing)	
	1.3 Digitaal stratenregister	
	1.4 Betekenis voor de diverse gebieden	
2	Beeldkwaliteitplannen	32
	2.1 Kwaliteitseisen ontwikkelgebieden	
	2.2 Supervisie	
3	Welstandseisen kleine bouwplannen	35
	3.1 Bestemmingsplan	
	3.2 Redelijke eisen van welstand	
	3.3 Voor- en achterkant	
	3.4 Aanbouwen	
	3.5 Bijgebouwen	
	3.6 Overkappingen en carports	
	3.7 Dakkapellen	
	3.8 Gevelwijzigingen	
	3.9 Erfafscheiding	
	3.10 Dakramen, panelen collectoren	
	3.11 Installaties	
	3.12 Rolluiken	
	3.13 Dakopbouw	

Deel C Bijlagen

Bijlage 1	Structuren	44
	1 Dorpskernen en centrumgebieden	
	1.1 Oude dorp van Moerkapelle	
	1.2 Oude dorp van Zevenhuizen	
	1.3 Oud Verlaat	
	1.4 Oude dorp van Nieuwerkerk	
	1.5 Oude dorp Moordrecht	
	1.6 Centrumgebieden	
	2 Water	
	2.1 Hollandsche IJssel	
	2.2 Rotte en Zevenhuizerplas	
	2.3 Ringvaart	
	3 Lijnen	
	3.1 Lanen linten van de Zuidplaspolder	
	3.2 Linten vanuit het Oude dorp van Moerkapelle	
	3.3 Linten vanuit het Oude dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel	
	3.4 's-Gravenweg	
	3.5 Dorpslint Moordrecht	
	3.6 Autowegen en spoorwegen	
	4 Open polders	
	4.1 Polder de Wilde Veenen, Tweemanspolder en Eendragtspolder	
	4.2 Polder Esse, Gansdorp, Blaardorp en Zuidplaspolder	
Bijlage 2	Algemene welstandscriteria	72
	1.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie	
	1.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving	
	1.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context	
	1.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit	
	1.5 Schaal en maatverhoudingen	
	1.6 Materiaal, textuur, kleur en licht	
Bijlage 3	Reglement op de welstandscommissie	74
	1.1 Benoeming en samenstelling van de commissie	
	1.2 Taakomschrijving	
	1.3 Werkwijze	
	1.4 Het welstandsadvies	
	1.5 Excessenregeling	
	1.6 Aanvulling, evaluatie en aanpassing van de welstandsnota	
Bijlage 4	Begrippenlijst	79

Deel A

Welstandsbeleid in Zuidplas

1

Welstandsbeleid en welstandsnota

Wie in Nederland iets van enig formaat wil bouwen of verbouwen heeft daarvoor vaak een vergunning nodig (zogenaamde omgevingsvergunning). Burgemeester en wethouders mogen (en moeten!) die verlenen als het bouwwerk voldoet aan:

- het Bouwbesluit;
- het bestemmingsplan;
- de bouwverordening.

Daarbij mag ze toetsen aan redelijke eisen van welstand, mits dit van te voren vastgelegd is in een Welstandsnota (Woningwet).

1.1 Doel van de welstandsnota

Een welstandsnota is, kort gezegd, het beleidsdocument dat moet voorzien in de criteria die burgemeester en wethouders hanteren bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning op welstandsvereisten. Artikel 12 van de Woningwet stelt: "Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a." Dat artikel 12a eerste lid onder a vervolgt: "De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling (...)". Het weigeren van een aanvraag om omgevingsvergunning wegens 'strijd met redelijke eisen van welstand' is ingrijpend. Dat een dergelijk oordeel goed is onderbouwd en de criteria democratisch zijn vastgesteld, dat het in alle openheid tot stand komt en dat er op te anticiperen valt, dat is de achtergrond van de Woningwet.

1.2 Welstand in Zuidplas

De gemeente Zuidplas wil het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners. Daar is het algemeen belang mee gediend aangezien de buitenkant van een bouwwerk, veelal particulier bezit, ook het beeld en karakter van een publieke ruimte in een gemeente of dorp bepaald. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Kwaliteit wordt door verschillende bevolkingsgroepen echter op verschillende wijzen beoordeeld. In dit spanningsveld heeft de gemeente de taak om boven de waan van alledag een evenwichtig beleid te formuleren dat nu en in de toekomst waarde heeft en behoudt en recht doet aan de belangen van de verschillende bevolkingsgroepen. Zuidplas wil met het welstandsbeleid dan ook in alle openheid een bijdrage leveren aan de dagelijkse leefomgeving, de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente.

Welstandsvrij tenzij...

Van april 2013 t/m april 2014 heeft de gemeente Zuidplas een proef gedaan met welstandsvrij bouwen, 'Pilot welstandsvrij bouwen in Zuidplas'. De uitkomsten daarvan laten zien dat er geen onoverkomelijke zaken gebeuren die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving ernstig aantasten. Zuidplas heeft er daarom voor gekozen om meer gebieden welstandsvrij te maken. Daarbij hanteert ze het principe van 'welstandsvrij tenzij...'. Dat betekent dat de gemeente in principe welstandsvrij is. Uitzondering daarop zijn kwetsbare gebieden. Deze zullen nog wel onder welstandstoezicht blijven vallen. De vorm waarin dat wordt gedaan is afhankelijk van het soort gebied. In Deel B, wordt nader ingegaan op welke gebieden als kwetsbaar worden aangemerkt.

De welstandsnota legt vast hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zuidplas is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Belangrijk gegeven is dat de dynamiek van de ruimtelijke kwaliteitszorg zich niet laat vastleggen in een handboek met regels. Altijd zullen zich incidenten voordoen die niet te ondervangen zijn door regels. De gemeentelijke ambitie in de welstandsnota is echter een belangrijk hulpmiddel bij de communicatie over ruimtelijke kwaliteit. Bij het interpreteren en toetsen van aanvragen om een omgevingsvergunning is een handzame en zo concreet mogelijke welstandsnota van belang. Dit vergemakkelijkt de communicatie en voorlichting tussen aanvrager, gemeente en welstandscommissie.

1.3 Vaststelling

De gemeenteraad stelt vast. De criteria zijn opgenomen in de welstandsnota die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Na vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar worden gebaseerd op de criteria die in de welstandsnota zijn genoemd. Ze vormen een stelsel van beleidsregels waarbinnen burgemeester en wethouders het welstandstoezicht moeten uitvoeren. Dit geeft onder meer de mogelijkheid om de welstandscriteria per gebied op maat te snijden. Het blijft bij het welstandstoezicht gaan om redelijke eisen van welstand, maar de vraag wat precies 'redelijk' is wordt per gebied ingevuld.

1.4 Evaluatie van het beleid

Burgemeester en wethouders én de welstandscommissie leggen ten minste eenmaal per jaar een verslag voor aan de gemeenteraad. Op grond van dit verslag kan tot bijstelling van het beleid en/of de criteria worden besloten. Deze evaluatie is wettelijk verplicht.

1.5 Aanvullingen op de welstandsnota

Na vaststelling van de welstandsnota zal de gemeenteraad soms ook tussentijds aanvullingen op de welstandsnota vaststellen. Dit is vooral het geval bij de grotere nieuwe projecten waarvoor de welstandscriteria in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding worden opgesteld. Dit gebeurt in een beeldkwaliteitdocument. Er worden daarvoor verschillende namen gebruikt als beeldkwaliteitskader of paragraaf. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. In sommige gevallen, uitwerkingsplannen, is het vaststellen van het beeldkwaliteitskader een bevoegdheid van het college. Beeldkwaliteitdocumenten worden in zijn geheel toegevoegd aan de welstandsnota. Vijf jaar na de oplevering van het project waar het beeldkwaliteitdocument voor is opgesteld wordt aangenomen dat het plan op eigen benen kan staan. Dat betekent dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit standvastig is geworden. Het gebied vervalt in de onderliggende sturingscategorie. Is dat welstandsvrij dan wordt er niet meer getoetst is dat zwaar dan blijven de in het beeldkwaliteitdocument opgenomen criteria bestaan voor de toetsing.

2

Uitvoering van het welstandsbeleid

Evenals het welstandsbeleid moet de uitvoering van dat beleid, de welstandsadviesgeving, klantgericht zijn. Transparante procedures en vooraf geformuleerde beoordelingscriteria zijn belangrijke middelen hierbij. De bij de adviesgeving toe te passen criteria moeten makkelijker raadpleegbaar en uit te leggen zijn en de uitvoering van het welstandsbeleid moet openbaar en controleerbaar zijn. De aanvrager en zijn architect hebben, voor de behandeling van het plan waaraan zij intensief hebben gewerkt, recht op een inzichtelijke, correcte procedure. Een procedure die evenwel rekening houdt met zowel het privé- als het gemeenschapsbelang.

2.1 Welstandstoezicht

De gemeente Zuidplas voert reeds lang welstandstoezicht uit. De gemeente laat zich adviseren door een adviescommissie die bestaat uit onafhankelijke deskundigen van de Stichting Dorp, Stad en Land en eventueel burgerleden. Eén keer per twee weken behandelt een gemandateerde afgevaardigde van de welstandscommissie in principe alle aanvragen om een omgevingsvergunning. Planindieners

en ontwerpers kunnen desgewenst toelichting geven op de aanvragen om een omgevingsvergunning. Alle kleine plannen, herhalingsplannen en plannen waarvan het advies van de welstandscommissie als bekend mag worden verondersteld, worden direct afgedaan. Grote plannen kunnen worden meegenomen naar de grote commissie. De uitvoering van het welstandstoezicht geschiedt door de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). Zij voert de bouw- en woningtoezichttaken voor de gemeente uit. Een medewerker licht de plannen toe bij de welstandscommissie en zorgt voor alle relevante informatie. In het algemeen volgen burgemeester en wethouders de adviezen van de welstandscommissie.

2.2 De welstandscommissie

In deze nota is het Reglement op de welstandscommissie opgenomen. Hierin staat aangegeven hoe de welstandscommissie in de gemeente werkt en hoe zij omgaat met aanvragen om een omgevingsvergunning. De welstandscommissie is belast met wettelijke taken die worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Monumentenwet en gemeentelijke en provinciale monumentenverordeningen. In het Reglement op de welstandscommissie is de taakomschrijving van de welstandscommissie verder uitgewerkt. De gemeente Zuidplas heeft ook de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie vastgelegd in het reglement. Hierin staan de wijze van openbaarheid van vergaderen, de verslaglegging van adviezen en de benoemingstermijn (maximaal drie jaar met eenmaal een herbenoeming van drie jaar).

2.3 Het advies

In het Reglement op de welstandscommissie ([Bijlage 3](#)) is een paragraaf opgenomen hoe de welstandscommissie komt tot een welstandsadvies.

2.4 Openbare vergadering en verslaglegging

Het welstandsadvies op een aanvraag om een omgevingsvergunning dient tot stand te komen in een openbare vergadering van de welstandscommissie en dient, zeker in het geval van een negatief advies, voldoende te worden gemotiveerd. Het advies van de welstandscommissie aan burgemeester en wethouders wordt altijd schriftelijk uitgebracht. Het geeft aan of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan' (art. 12 lid 1 Woningwet), niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.5 Afwijken van het advies of de criteria

Burgemeester en wethouders kunnen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dat kan zijn omdat zij van oordeel zijn dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. Dat is dus een afwijking op welstandsgronden waarvoor burgemeester en wethouders de eigen welstandscommissie eerst de mogelijkheid biedt voor een heroverweging en daarna een second opinion kunnen vragen aan een andere commissie.

Een afwijking om andere redenen is ook mogelijk: burgemeester en wethouders hebben volgens artikel 44 lid 1 van de Woningwet de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij menen dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Ook deze afwijking moet in de beslissing op de omgevingsvergunning deugdelijk worden gemotiveerd.

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, afwijken van de gebieds- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar toch niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. De welstandsnota moet daarvoor voldoende duidelijkheid geven over het te voeren algemene ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

2.6 Bezwaren

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de

planindieners en de omwonenden en bedrijven en instellingen in de directe omgeving. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de "Bezwaarschriften-Commissie". Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

2.7 Excessenregeling

Op grond van artikel 12, 12a en 13a van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. Om excessen te voorkomen geldt dit ook in gebieden die welstandsvrij zijn. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- achterstallig onderhoud;
- ernstige verwaarlozing;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grote inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte criteria).

2.8 KAN-bepaling

Op 24 september 2013 heeft het college de KAN-bepaling vastgesteld. Op grond van deze bepaling is het college van B&W niet langer verplicht om bij de welstandsbeoordeling van bouwplannen op grond van de welstandsnota advies te vragen bij de welstandscommissie. Het college kan dus zelf een keuze maken of er wel advies wordt ingewonnen bij de welstandscommissie of dat uitsluitend een ambtelijke toetsing plaatsvindt. Het document Ambtelijke welstandstoets kleine bouwplannen maakt geen onderdeel uit van de welstandsnota maar is er wel aan gelieerd. De KAN-bepaling wordt ingezet bij kleine bouwplannen als dakkapellen en kleine uitbouwen (de voormalige loketbehandeling) waarvoor eenvoudige criteria zijn opgesteld. Mocht er toch twijfel ontstaan bij de beoordeling dan kan het plan alsnog door de commissie worden beoordeeld.

3

Beoordeling

Hoewel de Woningwet vraagt om zo concreet mogelijke criteria, zal het duidelijk zijn dat 'recepten' voor goede architectuur niet gegeven kunnen worden. Bij de zogenaamde kleine bouwwerken worden de grenzen van wat niet in strijd met redelijke eisen wordt geacht, redelijk scherp worden getrokken (welstandscriteria kleine bouwwerken).

Naarmate de complexiteit en de omvang van de bouwopgave toeneemt, zullen de criteria minder letterlijk worden en wordt inschakeling van de commissie meer noodzakelijk. Dat geeft weliswaar minder zekerheid en duidelijkheid, maar het vergroot tegelijkertijd de vrijheid voor vernieuwing en oorspronkelijkheid in het architectonisch ontwerp.

De gemeente differentieert de welstandscriteria naar gebieden en naar welstandsniveaus. Bijvoorbeeld de oude dorpskernen en de linten vragen als karakteristieke gebieden (structuren) binnen de gemeente om meer aandacht dan een doorsnee woonstraat (niet structurend).

In sommige gevallen zal zelfs teruggegrepen moeten worden op de algemene criteria die aan ieder welstandsadvies ten grondslag liggen. Ook wanneer gebiedscriteria (beoordelingsaspecten die bij een bepaald gebied horen) ontoereikend blijken, zal de welstandscommissie op deze algemene criteria steunen in haar advies aan burgemeester en wethouders.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

3.1 Algemene welstandscriteria

Er is een vangnet vereist voor die gevallen waarin de overige criteria niet toereikend zijn of wanneer B&W daarvan af wenselijk te wijken: de algemene welstandscriteria. Daarbij is gebruik gemaakt van een notitie van voormalig rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra. De algemene welstandscriteria zijn hier puntsgewijs samengevat. Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat:

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

(In bijlage 4 is de uitgebreide versie van deze algemene criteria opgenomen)

3.2 Gebiedscriteria

De gebiedsbeschrijvingen en daaraan gekoppelde criteria liggen ten grondslag aan de welstandsbeoordeling. Woonwijken, bedrijfsterreinen, landschappen, structuren en wateren zijn beschreven en gewaardeerd. Deze beschrijvingen en waarderingen zijn opgenomen in bijlage 1.

3.3 Beoordelingscriteria

De gemeente Zuidplas heeft ervoor gekozen om welstandsbeleid op te stellen dat is gebaseerd op structuurbepalende elementen, die de drager zijn geweest van de ontwikkeling van de gemeente tot nu toe en dat ook in de toekomst zijn; bijvoorbeeld oude dorpskernen, linten als de 's-Gravenweg en open polders. Vanwege het belang voor de verdere ontwikkeling van Zuidplas en de kwetsbaarheid zal hier zware sturing op worden toegepast.

Daarnaast bestaan er op het grondgebied van Zuidplas gebieden die zijn geprojecteerd op de dragende structuur maar daar zelf geen bijdrage aan leveren. Dit soort gebieden kenmerkt zich door de aanwezigheid van hoofdzakelijk één functie als wonen, bedrijven en kassen. Ze zijn van ondergeschikt belang voor de verdere ontwikkeling van Zuidplas. Verder is uit de Pilot welstandsvrij bouwen gebleken dat er zonder welstandstoezicht in deze gebieden zich geen onoverkomelijke zaken voordoen die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving ernstig aantasten. Om deze redenen zal hier geen welstandstoezicht meer zijn, de gebieden worden welstandsvrij.

De welstandsgebieden zijn dus onderverdeeld in zware sturing en welstandsvrij. Bij zware sturing zullen alle aspecten (zie 3.4) worden meegenomen in de beoordeling. In welstandsvrije gebieden wordt niet beoordeeld aan de hand van welstandscriteria.

Zuidplaspolder

Voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn de ambities naar beneden bijgesteld. Dat betekent dat we ook op een andere manier willen omgaan met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Kwaliteitsambities hadden eerder een verplichtend karakter. Het Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder heeft een meer faciliterend karakter. In de welstandsnota willen we daarop aansluiten. Dat betekent dat de linten van de Zuidplaspolder niet meer onder het zware welstandsregime zullen vallen. Ook het beeldkwaliteitplan dat is geschreven voor de linten van de Zuidplaspolder zal een faciliterende, niet verplichtende, status krijgen.

3.4 Aspecten

Uitgangspunt voor de welstandsbeoordeling in Zuidplas is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke situatie, elke aanvraag om een omgevingsvergunning binnen een welstandsgebied moet daarom dan ook elke keer specifiek bekeken en beoordeeld worden. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend welstandsadvies waarbij beoordelingsaspecten aan bod komen. In relatie tot de welstandregimes is het goed om duidelijk te omschrijven waar je op beoordeelt.

3.4.1 Hoofdaspecten

Het belangrijkste kader voor de welstandstoets zijn de hoofdaspecten. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de commissie. Het gaat hierbij om plaatsing, massa hoofdvorm, gevelopbouw, kleur en materiaal van de hoofdvlakken. Hieronder zijn de hoofdaspecten verder toegelicht.

Plaatsing situering

- Afstemming van de plaats van het object op de op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen;
- Overeenstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijke functionele en architectonische opzet van het object;
- Wanneer er sprake is van meerderde bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Massa en hoofdvorm

- Afstemming van de massa, hoofdvorm van het object op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de massa, hoofdvorm van het object op die van de belendingen;
- Een evenwichtige compositie van de massa, hoofdvorm van het object;
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.
- Aandachtspunten: schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit en verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Gevelopbouw

- Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen;
- Een evenwichtige compositie van de gevelopbouw.
- Aandachtspunten: Schaal en maatvoering (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticiteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm en vlakverdeling.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen;

- Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw;
- Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleuroepassing op zich.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijking zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

3.4.2 Deelaspecten

Compositie massaonderdelen (geledingen)

- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen;
- Evenwichtige verhoudingen van massaonderdelen tot het hoofdvolume;
- Evenwicht en samenhang in de compositie van de massaonderdelen op zich.
- Aandachtspunten: structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling

- Afstemming van de gevel indeling op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de gevelindeling op de belendingen;
- Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.
- Aandachtspunten: plaatsing gevelelementen in het vlak, open-dicht verhouding, verticaliteit-horizontaaliteit hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.

Vormgeving gevelelementen

- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen;
- Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak;
- Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

3.4.3 Detailaspecten

Materialen onderdelen

- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- Evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren onderdelen

- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- Consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- Evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detailering onderdelen

- Afstemming van de detailering voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
 - Afstemming van de detailering voor onderdelen op die van de belendingen;
 - Consistente detailering voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie
- Evenwicht en samenhang in de detailering voor onderdelen op zich.

4

Relatie met ruimtelijke beleidsterreinen

Welstand is onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid, waar bijvoorbeeld ook monumentenzorg en bestemmingsplannen. Het palet van ruimtelijk kwaliteitsbeleid is beschreven in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Welstand vormt een belangrijk onderdeel omdat het een wettelijke basis heeft maar het kan de andere inspanningen niet vervangen. Voor een effectief en praktisch hanteerbaar kwaliteitsbeeld is aansluiting tussen de verschillende beleidsterreinen essentieel. Voor de welstandsnota is vooral de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang.

4.1 Relatie tussen de welstandsnota en bestemmingsplan

Bestemmingsplannen regelen onder meer het gebruik en het ruimtebeslag van bouwwerken. Wat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische uitwerking van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria geven aan waar de welstandsc commissie aan dient te toetsen.

4.2 Relatie tussen de welstandsnota en beeldkwaliteitplannen

Voor diverse nieuwe projecten worden in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding ruimtelijke kwaliteitseisen opgesteld. Dit gebeurt in een beeldkwaliteitplan. Beeldkwaliteitplannen worden in zijn geheel toegevoegd aan de welstandsnota. Vijf jaar na de oplevering van het project waar het beeldkwaliteitplan voor is opgesteld wordt aangenomen dat het plan op eigen benen kan staan. Dat betekent zoveel als dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit dusdanig standvastig is geworden dat toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet meer nodig is en het gebied vervalt in de onderliggende sturingscategorie. Is dat welstandsvrij dan wordt er niet meer getoetst is dat zwaar dan blijven de in het beeldkwaliteitdocument opgenomen criteria benut worden voor de toetsing.

4.3 De welstandsnota en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Met de invoering van de Wabo is er een aantal veranderingen in relatie tot omgevingsvergunningplichtige werken gekomen. Het aantal bouwwerken dat zonder vergunning mag worden gerealiseerd is uitgebreid. Daarbij geldt dat voor een vergunningsvrij bouwwerk geen welstandstoets hoeft te worden gedaan. Er wordt dus minder getoetst.

4.4 Relatie tussen de welstandsnota en het ruimtelijk beleid op Zuidplasniveau

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Zuidplas is mede vastgelegd in Intergemeentelijk Structuurplan Zuidplas uit 2006. Hierin hebben de deelnemende overheden een visie gegeven op de ontwikkelingen voor de Zuidplaspolder. In de Structuurvisie presenteert de gemeente haar ruimtelijke visie tot 2030 en daarna. Het biedt een kader voor alle gebied- en ruimtelijke opgaven die Zuidplas in de komende decennia wil realiseren.

Stedenbouwkundige plannen worden opgesteld door of in opdracht van de gemeente of ontwikkelende partijen. De gemeente stelt stedenbouwkundige randvoorwaarden op voor de gebieden binnen de gemeente waar planvorming (te verwachten) is. Deze randvoorwaarden gelden als uitgangspunt voor stedenbouwkundige en architectonische uitwerking. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt zo impliciet vastgelegd in stedenbouwkundige plannen.

De ambities voor de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn naar beneden bijgesteld. Dat betekent dat we ook op een andere manier willen om gaan met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Kwaliteitsambities hadden eerder een verplichtend karakter. Het Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder heeft een meer faciliterend karakter. In de welstandsnota willen we daarop aansluiten. Dat betekent dat het beeldkwaliteitplan dat is geschreven voor de linten van de Zuidplaspolder een faciliterende, niet verplichtende, status zal krijgen.

4.5 Relatie tussen de welstandsnota en beschermd stads- en dorpsgezicht

Voor bouwplannen in het beschermde stads- en dorpsgezicht van Moordrecht gelden de regels zoals die zijn verwoord in het document waarmee de status is verleend. Dit document is onderdeel van het bestemmingsplan.

4.6 Relatie tussen de welstandsnota en cultuurhistorisch beleid

De gemeente heeft in 2010 een Erfgoedverordening vastgesteld. Deze nota dient als plaatsbepaling en omschrijving van de taken van monumentenzorg en archeologie binnen de gemeentelijke organisatie. De gemeente heeft een kleine 60 rijksmonumenten binnen zijn grondgebied. Het betreft hier voornamelijk panden van vóór 1850, die van nationaal cultuurhistorisch en oudheidkundig belang zijn. Daarnaast wordt er gewerkt aan een lijst met gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.

De monumentencommissie is een onafhankelijk adviesorgaan, dat gevraagd en ongevraagd het gemeentebestuur kan adviseren. Onderdeel van de vergaderingen zijn de planbeoordelingen voor wijzigingen aan rijks- en gemeentelijke monumenten. De monumentencommissie adviseert verder over allerlei beleidszaken met betrekking tot de gemeentelijke monumentenzorg. Een lid van de welstandscommissie neemt ook plaats in de monumentencommissie en zorgt daarmee voor een afgestemd advies.

4.7 Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Dit vindt plaats via het in 2011 vastgestelde handhavingsbeleid. Daadwerkelijk handhavend optreden tegen illegale bouwwerken en strijdig gebruik hangt af van de beschikbare capaciteit en prioritering. Als er onvoldoende capaciteit is treedt de prioritering in werking. (Beleidsnota integraal toezichts- en handhavingsbeleid 2011 – 2015, Gemeente Zuidplas)

4.8 Juridische verantwoording

Beleidsregels leggen een door het bestuursorgaan zelf te voeren beleid vast en binden daarmee “in beginsel” het bestuur. Die binding berust op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze beginselen verzetten zich er enerzijds tegen dat het bestuursorgaan van die regels afwijkt, maar verlangen anderzijds dat iedere beslissing van het bestuur op zichzelf niet met die beginselen strijdt. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van hun welstandsbeleid moeten handelen in overeenstemming met de beleidsregels die in de welstandsnota zijn neergelegd, tenzij in een bijzonder geval de beginselen van behoorlijk bestuur dwingen tot een afwijking daarvan. Op haar beurt betekent dit voor de welstandscommissie dat zij moet adviseren conform de criteria, maar kan adviseren dat burgemeester en wethouders van hun “inherente afwijkingsbevoegdheid” gebruik maken.

Deel B

Betekenis van het welstandsbeleid

De welstandsbeoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Is er een vergunning noodzakelijk dan is er vaak ook welstandsbeoordeling vereist. In de welstandsnota wordt bij de beoordeling gebruik gemaakt van een aantal beoordelingsinstrumenten. Dat zijn welstandsregimes ook wel sturingsniveaus genoemd en beeldkwaliteitplannen.

Als er een beeldkwaliteitplan van kracht is voor een gebied dan is dat het toetsingskader. Is dat er niet dan wordt gekeken naar het aanwezige sturingsniveau. Bij een zwaar of licht niveau wordt er getoetst. Is een gebied welstandsvrij dan vindt er geen toets op basis van welstandcriteria plaats.

Welstandsvrij tenzij...

Van april 2013 t/m april 2014 heeft de gemeente Zuidplas een proef gedaan met welstandsvrij bouwen, 'Pilot welstandsvrij bouwen in Zuidplas'. De uitkomsten daarvan laten zien dat er geen onoverkomelijke zaken gebeuren die de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de leefomgeving ernstig aantasten.

Zuidplas heeft er mede daarom er voor gekozen om meer gebieden welstandsvrij te maken. Daarbij hanteert ze het principe van 'welstandsvrij tenzij...'. Dat betekent dat de gemeente in principe welstandsvrij is. Uitzondering daarop zijn kwetsbare gebieden. Deze zullen nog wel onder welstandstoezicht blijven vallen.

1

Sturingsniveaus ruimtelijke kwaliteit en betekenis

Zuidplas wil een kwaliteitsgemeente zijn en streeft naar behoud en versterking van zijn fraaie leefomgeving. Wonen, werken en bewegen op maat. De buitenruimte dient schoon, heel en veilig te zijn. De bestaande en de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn bepalend voor de controle die wordt uitgeoefend op deze ruimtelijke kwaliteit.

De historische ontwikkeling van de dorpen heeft een structuur en invulling doen ontstaan die van grote invloed is op de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Zuidplas. Deze structuurbepalende elementen dragen op een verschillende wijze de ruimtelijke verschijningsvorm van de gemeente, nu en in de toekomst. ([Kaart Structuurdragers van Zuidplas](#)) In sommige gebieden zal er sterk sturend en controlerend worden opgetreden, in andere gebieden kan de sturing achterwege blijven. Eén ander is afhankelijk van de kwetsbaarheid van een gebied. Er bestaan daarbij nog slechts twee sturingsniveaus; zwaar en vrij.

De vraag luidt: 'Welk gebied is kwetsbaar en welk gebied is niet kwetsbaar? De keuze is essentieel omdat het bepaalt dat een kwetsbaar gebied onder zware sturing zal vallen en een niet kwetsbaar gebied in het welstandsvrije regime zal worden opgenomen. De nadruk moet hierbij liggen op minder in plaats van meer regels.

1.1 Sturingsniveau zwaar

De volgende criteria worden gebruikt om de kwetsbare gebieden te duiden.

Behoud van herkenbare structuren en cultuurhistorie

Structuurdragers zijn van groot belang geweest voor de ontwikkeling van Zuidplas en blijven van groot belang voor de verdere ontwikkeling. Door de jaren heen hebben ze een karakter gekregen dat zeer gewaardeerd wordt. Ze maken Zuidplas herkenbaar in al haar diversiteit. De vraag of ze bij verdere ontwikkeling van Zuidplas niet ten onder gaan en onherkenbaar worden. Extra zorg voor het behouden van karakteristieken lijkt op zijn plaats. Er moet hierbij gedacht worden aan de Ringvaart, de linten, de Rotte, de Hollandsche IJssel, de open polders en de oude dorpskernen. Structuurdrager hebben vaak ook een grote cultuurhistorische component. Dit maakt ze extra kwetsbaar voor veranderingen. Eventuele veranderingen moeten zorgvuldig gebeuren met behoud van de al eerder genoemde karakteristiek.

Bescherming van dorpskernen en centrumgebieden

Voorgaande twee elementen maken Zuidplas heel aantrekkelijk om te bezoeken. Ze bestaan feitelijk uit een reeks publiekstrekkingen die het visitekaartje van de gemeente vormen. Er zijn meer redenen om bepaalde delen van Zuidplas te bezoeken, de winkelgebieden/centrumgebieden. Een deel daarvan ligt in de historische dorpskernen. Er bestaan ook moderne centrumgebieden en een treinstation waar veel mensen komen. Ze worden weliswaar niet door iedereen zo goed gewaardeerd als de oude dorpskernen maar zijn wel van groot maatschappelijk belang. Dit belang dient onderschreven te worden in de keuze van een hoog ambitieniveau. Dat kan al door je uit te spreken voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Bescherming gevoelige objecten

Voor sommige functies lijkt er geen discussie te bestaan over de kwetsbaarheid. Begraafplaatsen is er daar één van.

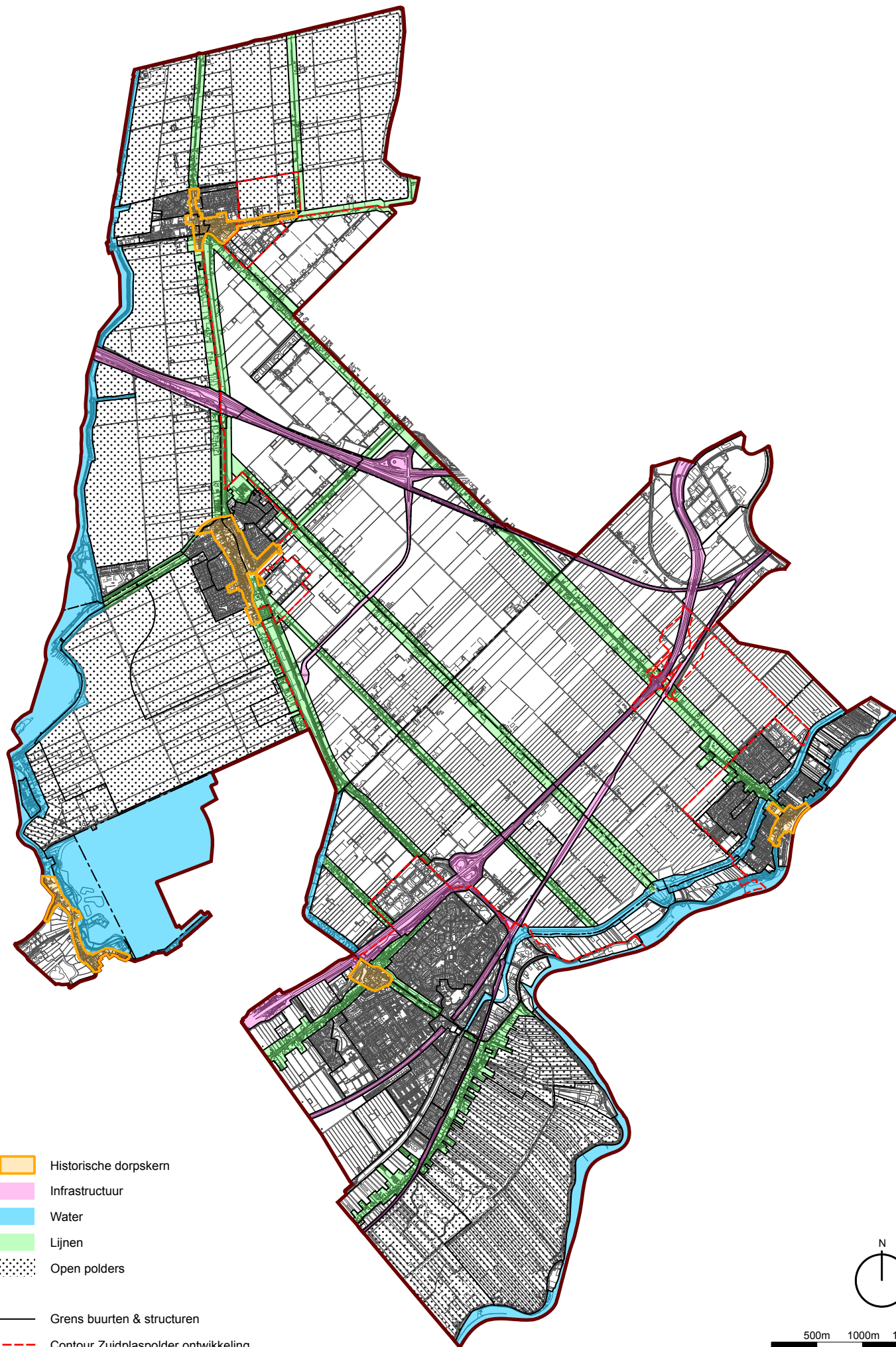
Het zware sturingsniveau geldt dus voor structuurdragers en gebieden die van cruciale betekenis zijn in gebruik en/of uitstraling zowel voor het totaalbeeld van de gemeente alsmede de dorpen en het buitengebied. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorie, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken hebben dit niveau gekregen.

Het beleid in deze gebieden is gericht op behoud, herstel en/of versterken van waardevolle elementen en structuren. Er is ruimte om gericht nieuwe elementen toe te voegen ter versterking van de karakteristiek. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing.

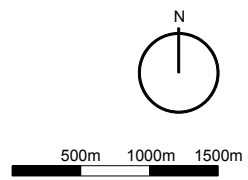
Structuren en gebieden die onder dit sturingsniveau vallen zijn;

- de ruimtelijke hoofdstructuur: de belangrijkste structuurdragers als de Ringvaart (incl. woonboten), Hollandsche IJssel, de Rotte;
- historische dorpskernen (inclusief het beschermde dorpsgezicht);
- de historische bebouwingslinten en dijklinten;
- het landelijk gebied met bijzondere landschappelijke waarden: Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp, Eendragtspolder, Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen, allen deel uitmakende van het Groene Hart;
- de begraafplaatsen van Zuidplas: deze gevoelige bestemming vraagt om extra aandacht;
- moderne centrumgebieden/hedendaagse winkelgebieden, de Reigerhof en Dorrestein.

(Kaart welstandsregime)



- Historische dorpskern
- Infrastructuur
- Water
- Lijnen
- Open polders
- Grens buurten & structuren
- Contour Zuidplaspolder ontwikkeling



1.2 Welstandsvrij

De volgende criteria worden gebruikt om de niet-kwetsbare gebieden te duiden.

Behoud robuuste stedelijke structuren

De diverse woon-en werkgebieden van Zuidplas hebben een ontwikkeling van decennia achter zich. Ze zijn ontwikkeld binnen een sterke stedenbouwkundige structuur. Het zijn, vergeleken met de structuurdragers, hele jonge invullingen en feitelijk los van enige structuurdrager gerealiseerd. Ze staan op zichzelf en hebben een eigen kwaliteit ontwikkeld die veranderingen eenvoudig op kan nemen.

Geen sprake van bouwen of van zeer ondergeschikt belang.

Parken in de openbare ruimte maken feitelijk deel uit van de wijk waarbinnen ze zijn gelegen. Daarbij wordt er niet gebouwd of in zeer ondergeschikte mate. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer.

Bestemming reeds welstandsvrij verklaarde gebieden

Verschillende woonwagenaanlegplaatsen en volkstuinten in Zuidplas zijn al sinds 2004 welstandsvrij.

Bestaande gebieden die niet structuurbepalend zijn voor Zuidplas vallen onder dit regime.

Een belangrijk uitgangspunt van de gemeente is "meer burger en minder overheid". Sturen op kwaliteit houdt in dat er keuzes gemaakt moeten worden. Een belangrijk keuze is geen onnodige sturing op te leggen, en daar waar mogelijk de verantwoordelijkheid te leggen bij de inwoner. In deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder problemen worden verdragen en/of het heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente stelt in deze gebieden geen nadere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit:

- de bestaande woonwijken van de dorpen;
- de bestaande bedrijfsterreinen en kassen;
- de lanen en linten van de Zuidplaspolder;
- sport- en parkgebieden;
- recreatiegebieden;
- recreatiewoningen;
- het agrarisch productieland.
- volkstuinten;
- woonwagens;
- spoorwegen, provinciale wegen en rijkswegen.

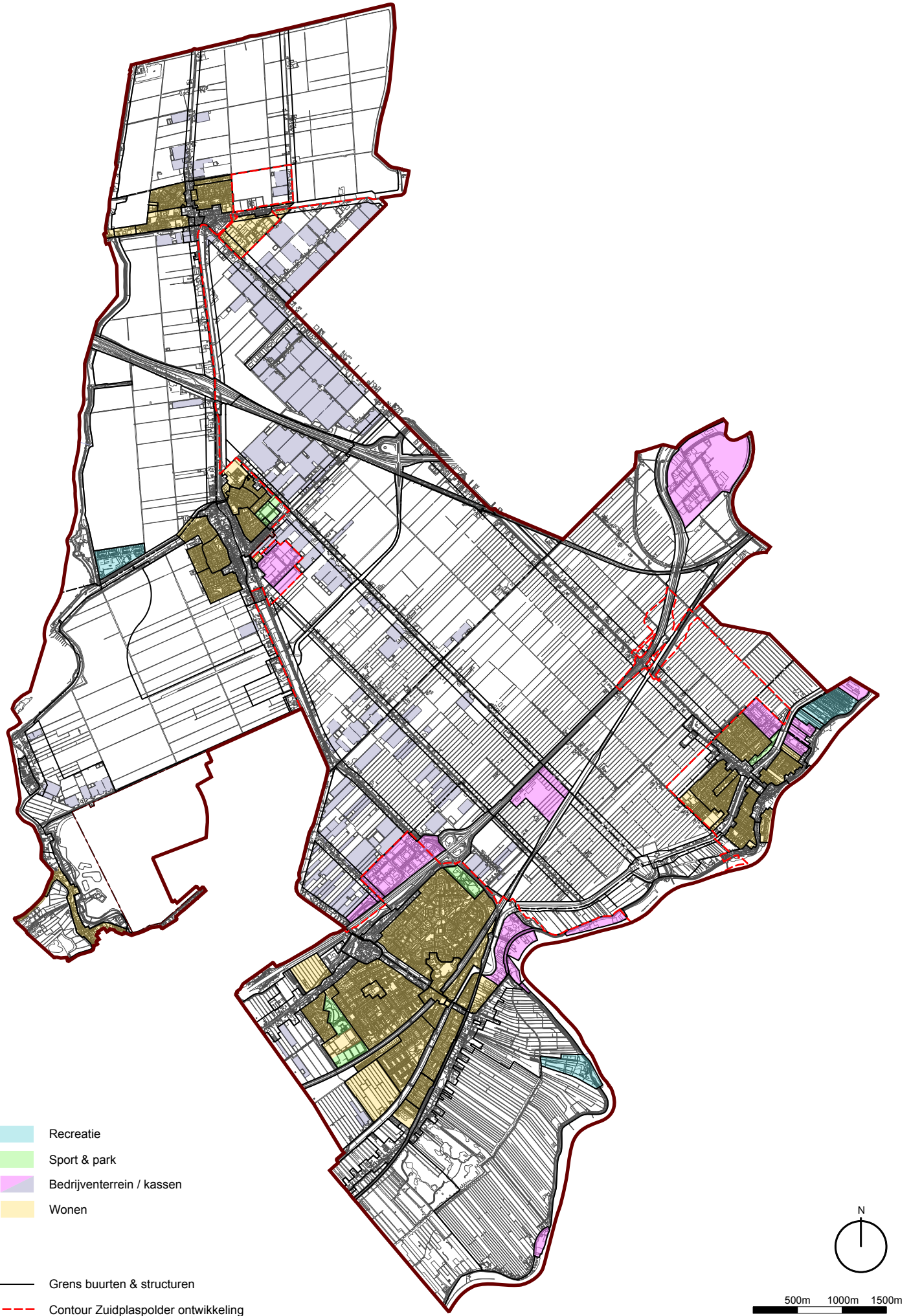
Door slechts twee sturingsniveaus toe te passen, waarbij de onderlinge verschillen groot en dus duidelijk zijn, is het ruimtelijk kwaliteitsbeleid eenvoudig te doorgronden en daarmee toegankelijker en beter te begrijpen.

[\(Kaart welstandsregime\)](#)

1.3 Digitaal stratenregister

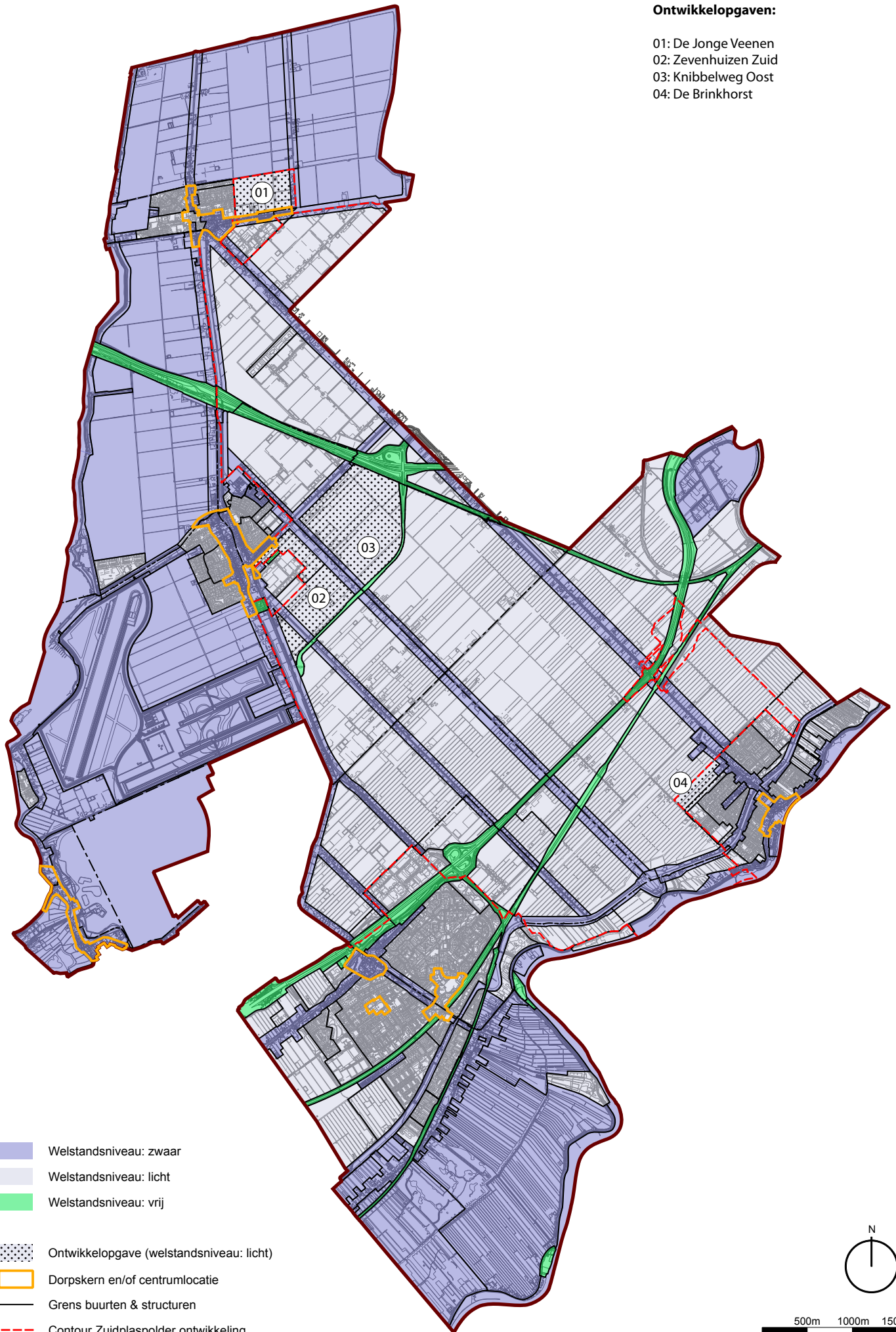
Om uit te kunnen vinden onder welk welstandsregime een straat of adres valt, biedt de welstandsnota ook een digitale kaart aan. Middels een link wordt u doorverwezen naar een webpagina. Daar vindt u de welstandskaart geprojecteerd op een kaart met straatnamen. U kunt daar op adresniveau zoeken naar het geldende welstandsregime. [\(Digitaal stratenregister\)](#)

Gebieden die niet structuurdragend zijn

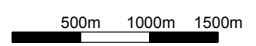
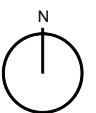


Ontwikkelopgaven:

- 01: De Jonge Veenen
- 02: Zevenhuizen Zuid
- 03: Knibbelweg Oost
- 04: De Brinkhorst

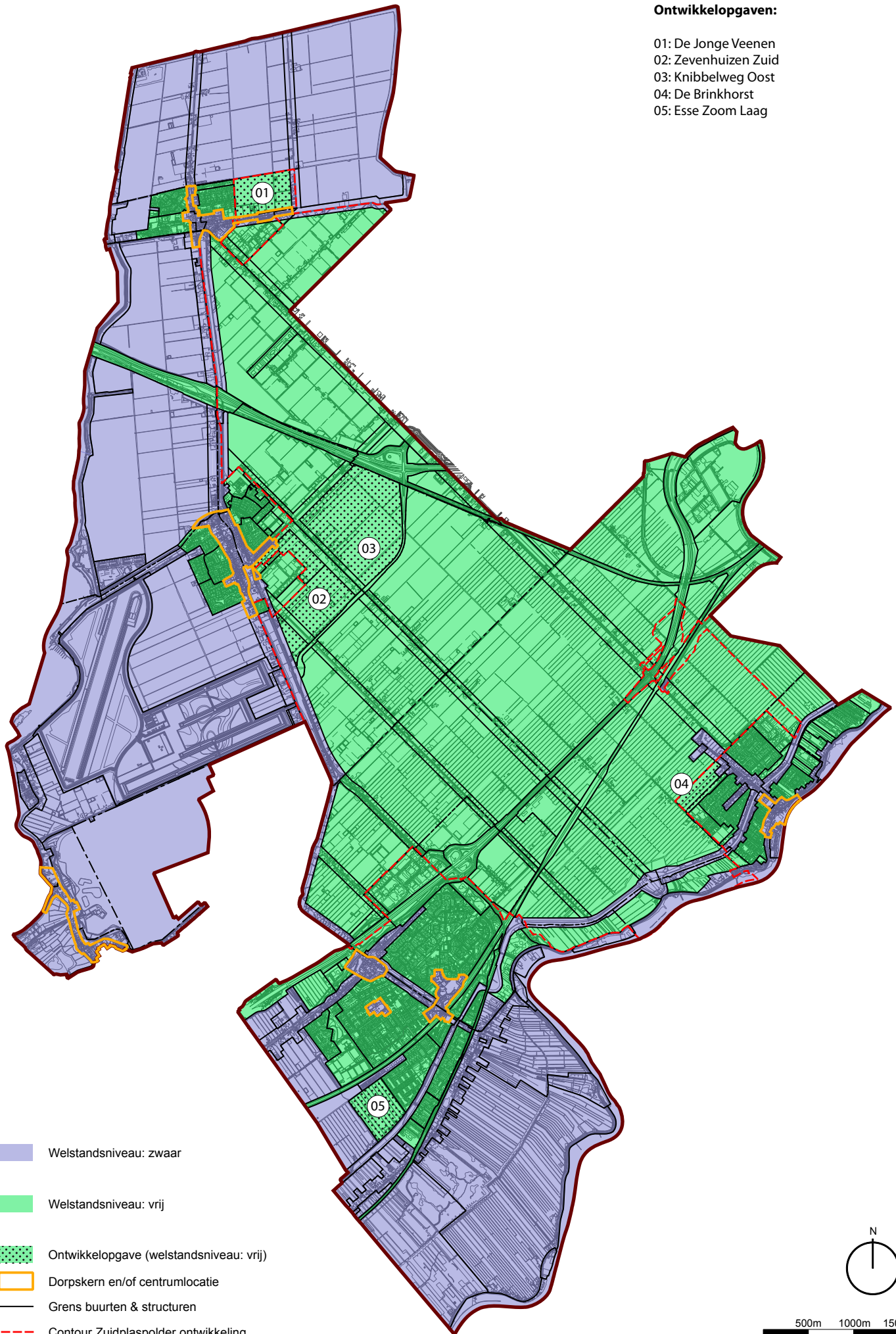


- Welstandsniveau: zwaar
- Welstandsniveau: licht
- Welstandsniveau: vrij
- Ontwikkelopgave (welstandsniveau: licht)
- Dorpskern en/of centrumlocatie
- Grens buurten & structuren
- Contour Zuidplaspolder ontwikkeling



Ontwikkelopgaven:

- 01: De Jonge Veenen
- 02: Zevenhuizen Zuid
- 03: Knibbelweg Oost
- 04: De Brinkhorst
- 05: Esse Zoom Laag



1.4 Betekenis voor de diverse gebieden

Wanneer we kijken naar de verschillen tussen het kaartbeeld van het bestaande welstandsregime en het nieuwe dan zijn voor bepaalde gebieden de wijzigingen aanzienlijk terwijl er voor veel andere gebieden niet veel veranderd. Het lichte regime verdwijnt en maakt plaats voor welstandvrij bouwen. De gebieden met zware sturing blijven bijna onveranderd.

1.4.1 Gebieden met zware sturing

De ruimtelijke hoofdstructuur met belangrijke structuurdragers blijven opgenomen in het regime zware sturing. Het omvat de Hollandsche IJssel, de ringvaart en de Rotte met de aangrenzende, kwetsbare gebieden van de open polders van het Groene Hart.



Hollandsche IJssel



Ringvaart



Rotte

Alle historische dorpskernen blijven in het hoogste welstandsniveau.



Historische dorpskern Moordrecht

De historische bebouwingslinten als de 's-Gravenweg en (dijk)linten blijven allen onder het zelfde welstandsregime vallen, namelijk welstandsregime zwaar.



Het lint van de 's-Gravenweg

Het landelijk gebied met bijzondere landschappelijke waarden: Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp, Eendragtspolder, Tweemanspolder en Polder De Wilde Veenen, allen deel uitmakend van het Groene Hart en de daarin gelegen recreatiegebieden. De Nieuwerkerkse polders zijn altijd al zwaar beschermd en om de andere in het Groen Hart aanwezige polders meer bescherming te geven worden deze in het zware welstandsregime opgenomen.



Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp (Groene Hart)



Tweemanspolder (Groene Hart)

Moderne winkelgebieden worden opgenomen in zware sturing. Als trekker van veel publiek is het zaak de kwaliteit hier te verbeteren. De verbetering van de kwaliteit is nu net één van de speerpunten van het zware welstandsregime. Daarnaast geeft de gemeente hiermee een kwaliteitssignaal af. Dat heeft in principe niets te maken met het al dan niet mooi zijn van een gebied.



Modern centrumgebied met veel bezoekers

Begraafplaatsen worden weliswaar beschouwd als onderdeel van de (woon)wijk waarin ze liggen maar vanwege het kwetsbare karakter vallen ze onder het zware welstandsregime.

1.4.2 Welstandsvrij bouwen

De woonwijken en bedrijfsterreinen van de dorpen hebben (lange) tijd gehad om te worden zoals ze nu zijn. Met alle aangebrachte diversiteit is er nieuw beeld ontstaan dat de basis vormt van de ruimtelijke verschijning. Het toevoegen van nog meer kleinschalige ingrepen zal naar verwachting een geringe versturende werking hebben op de gehele uitstraling van de straat. Daarbij moet ook rekenschap worden genomen van het feit dat de Wabo al veel bouwwerken vergunningvrij mogelijk maakt en een welstandstoets daar niet meer nodig is.



Woonstraat in Nieuwerkerk aan den IJssel



Woonstraat in Moordrecht



Woonstraat in Moerkapelle



Woonstraat in Zevenhuizen

De lanen en linten van de Zuidplaspolder worden vanwege de naar beneden bijgestelde ambities niet langer opgenomen in het zware welstandsregime.



Tweede Tochtweg

Bij bedrijfsterreinen en kassen is het zaak om deze een verzorgd aanzien te geven dat past bij het gebruik. De tijd dat bedrijfslocaties op kosten van de gemeente bijna als woongebieden werden ingericht ligt achter ons. Een manier om toch een bepaalde ruimtelijke kwaliteit te waarborgen zonder overmatige sturing is parkmanagement. Hierbij ligt het bewaken en borgen van de ruimtelijke kwaliteit bij een externe partij.



Bedrijfsterrein



Kassen

Sport- en parkgebieden maken onderdeel uit van de wijk waarin ze liggen en zullen dus welstandsvrij worden. Recreatiewoningen/parken zijn verder wel gebaat bij een goede beheerder op het park, die heeft veel invloed op een verzorgde uitstraling. Volkstuinen zijn net als recreatieparken ook gebaat bij goed beheer.



Sportterreinen



Parken



Recreatiewoningen

Verschillende woonwagenaanleggen en volkstuintuinen in Zuidplas zijn als sinds 2004 welstandsvrij.

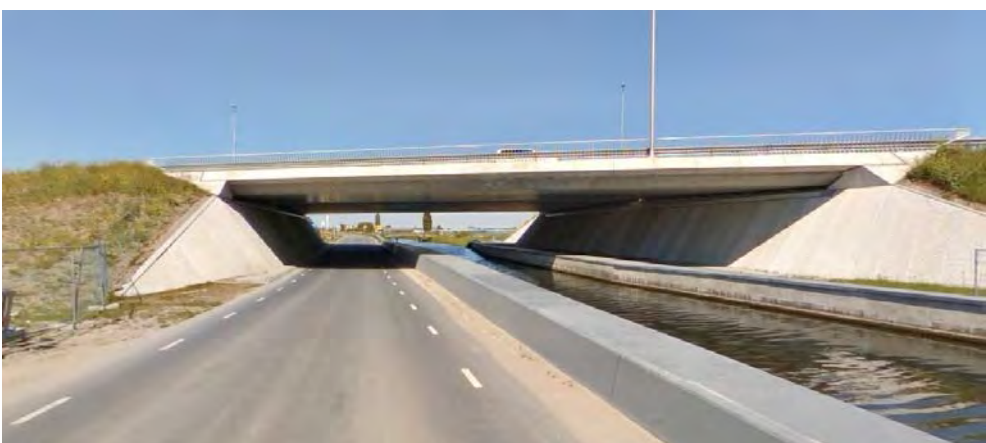


Volkstuinen



Woonwagens

Spoorwegen, provinciale wegen en rijkswegen zijn weliswaar structurerende elementen in het landschap maar is er vrij weinig aan te sturen vanuit de gemeente. Ze hebben hun eigen autonome karakter en civieltechnische uitstraling.



Infrastructurele werken

Pilot welstandsvrij bouwen

De uitslag van de door de gemeente gehouden Pilot welstandsvrij bouwen laat zien dat er geen ongeoorloofde zaken gebeuren binnen de genoemde categorieën. Om die reden kunnen deze gebieden welstandsvrij verklaard worden.

2

Beeldkwaliteitplannen

Voor diverse nieuwe projecten worden in het kader van de stedenbouwkundige planvoorbereiding ruimtelijke kwaliteitseisen opgesteld. Dit gebeurt in een beeldkwaliteitdocument. Er worden daarvoor verschillende namen gebruikt als beeldkwaliteitskader of paragraaf. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. In sommige gevallen, uitwerkingsplannen, is het vaststellen van het beeldkwaliteitskader een bevoegdheid van het college.

Beeldkwaliteitdocumenten worden in zijn geheel toegevoegd aan de welstandsnota. Vijf jaar na de oplevering van het project waar het beeldkwaliteitdocument voor is opgesteld kan aangenomen worden dat het plan op eigen benen kan staan. Dat betekent dat de ruimtelijke en architectonische kwaliteit standvastig is geworden. Het gebied vervalt in de onderliggende sturingscategorie.

In Zuidplas zijn voor de volgende ontwikkelingen beeldkwaliteitdocumenten gemaakt om de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen:

- 1 Dorpskern Moerkapelle;
- 2 Groot Swanla;
- 3 Eendragtspolder;
- 4 Gouwepark;
- 5 't Ambacht;
- 6 Stevensstraat;
- 7 Zelling Kortenoord;
- 8 Essezoom;
- 9 Essesteijn II;
- 10 Villapark Essesteijn;
- 11 Hollandsche IJssel;
- 12 Linten & Kwaliteitszone Ringvaart;
- 13 Rijskade;
- 14 Zelling Onderneming (supervisie);
- 15 Zelling Ver Hitland (supervisie);
- 16 Zevenhuizen Zuid, fase 1;
- 17 De Jonge Veenen, fase 1.

Op andere plekken in Zuidplas zijn nog diverse ontwikkelingen in en aan de dorpen gaande. Op deze plekken streven we naar een goede ruimtelijke invulling. Ook daar wordt vaak gebruik gemaakt van een vorm van beeldregie, als goede basis voor een langdurige kwalitatieve ontwikkeling die wordt gewaardeerd en daardoor jaren lang stand kan houden.

2.1 Supervisie

In Nieuwerkerk aan den IJssel zijn er al twee gebieden, Ver Hitland en Zelling Onderneming, waar bij wijze van pilot geen welstandseisen worden gesteld. De planvorming en beeldkwaliteit wordt begeleid en bewaakt door een supervisor. De supervisor is een persoon aangesteld door de gemeente die toetst aan de hand van een document dat vergelijkbaar is met een beeldkwaliteitsplan. Dit document is een toetsingskader dat is vormgegeven door de wensen vanuit bovengemeentelijke partijen, gemeentelijke wensen en de visie van de betrokken ontwikkelaar. De welstandscommissie heeft geen zeggenschap over de totstandkoming. Omdat het een pilot betreft en de plannen nog niet zijn afgerond kunnen er nog geen conclusies aan de werking ervan worden ontleend. Deze ontwikkelingen vervallen op termijn na de voltooiing weer in het welstandsvrije regime. De gedachte is dat de bereikte kwaliteit dusdanig hoog is dat deze van zelf gewaarborgd blijft.

2.2 Gelaagde benadering

In de basis is Zuidplas welstandsvrij. Daarbovenop worden gebieden aangegeven die wel sturing door middel van welstandscriteria hebben, zware sturing. Los daarvan bestaan er beeldkwaliteitdocumenten die de beoogde kwaliteit voor een nieuwe ontwikkeling borgen. Zoals al eerder is aangegeven reikt de werking van een beeldkwaliteitplan tot vijf jaar na het opleveren van de ontwikkeling waarvoor deze is opgesteld. Na die tijd vervalt het gebied in het geldende welstandsniveau, vrij of zwaar. Is dat welstandsvrij dan wordt er niet meer getoetst is dat zwaar dan blijft het beeldkwaliteitdocument en de daarin opgenomen criteria bestaan voor de toetsing.

2.3 Zuidplaspolder

Als gevolg van de gefaseerde ontwikkeling van de Zuidplaspolder en daaraan gekoppeld een financiële beperking in de beschikbare middelen kan niet meer worden vastgehouden aan de in 2008 in het 'Handboek Kwaliteitszorg Zuidplaspolder' voorgeschreven kwaliteitseisen.

Daarom hebben de gebiedspartners (verzameld in de tot 1 januari 2015 vigerende gemeenschappelijke regeling Regionale Ontwikkelorganisatie Zuidplaspolder, ROZ) in 2014 besloten om dit handboek te vervangen door het 'Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder'.

Dit betekent dat er nog altijd ambities zijn maar dat de feitelijke realiseerbaarheid moet worden gekoppeld aan de snelheid van ontwikkeling en de daaruit voortvloeiende financiële middelen, zowel binnen de overheid als vanuit particuliere initiatieven.

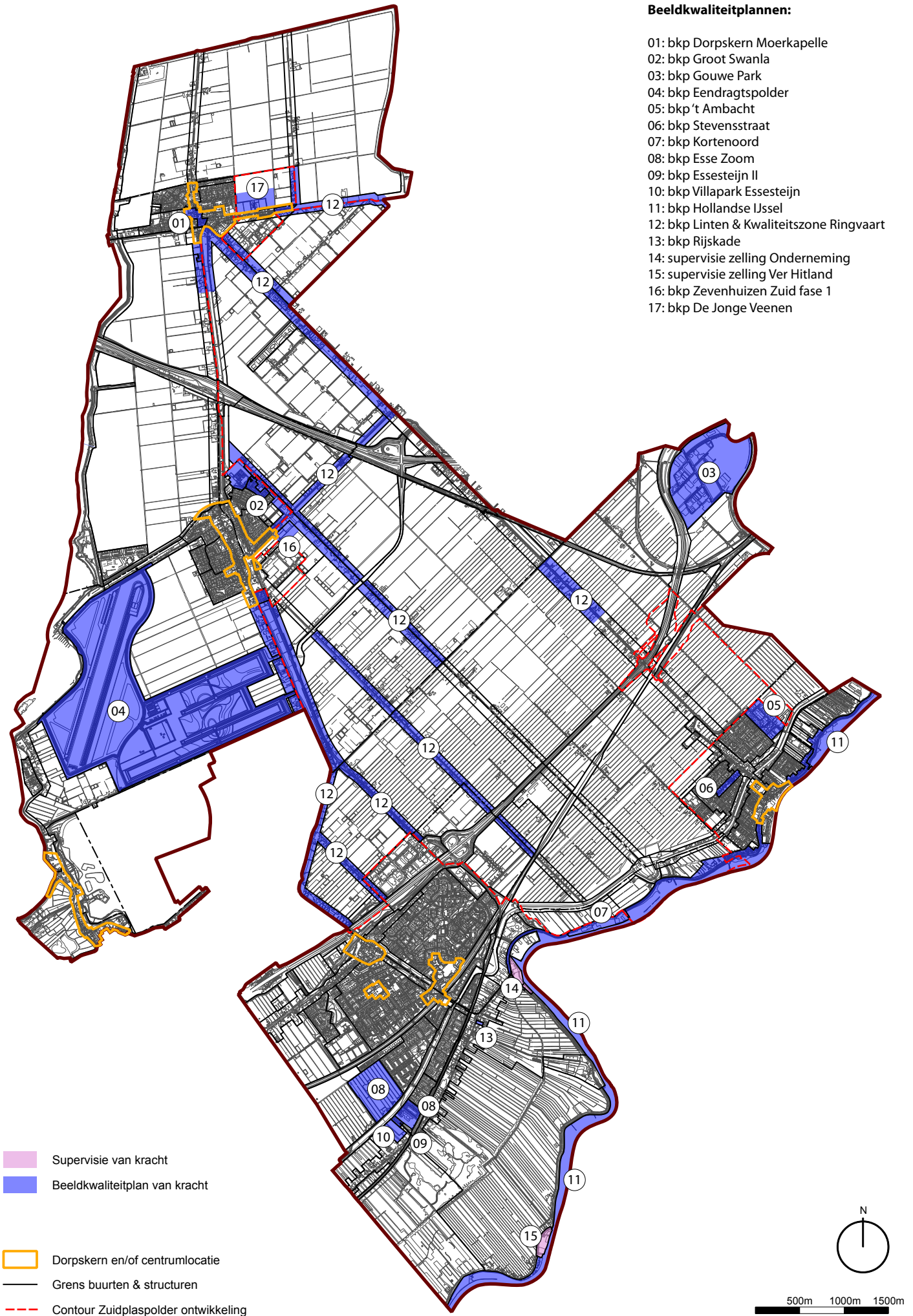
Daarbij moet in het bijzonder aandacht worden geschonken aan de kwaliteitseisen voor de lanen en linten. Door de gemeenteraad is in het verlengde van het oorspronkelijke 'Handboek Kwaliteit Zuidplaspolder' een specifiek beeldkwaliteitplan voor de lanen en linten vastgesteld, 'Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart', met daarbij een specifieke regeling voor daaruit voortvloeiende afdrachten.

In de welstandsnota zijn de lanen en linten welstandsvrij verklaard. Dit laat zich des te meer gelden nu in een aantal gevallen hoge ambities op het gebied van openbare ruimte niet meer planmatig kunnen worden ingevuld. Bovendien is er binnen de lanen en linten sprake van een zodanig palet aan ontwikkelmogelijkheden dat er geen noodzaak is om onevenredig hoge eisen te stellen.

Voorgesteld wordt om in het verlengde van het 'Ambitiedocument Kwaliteit Zuidplaspolder' het voor de lanen en linten vastgestelde beeldkwaliteitplan, 'Beeldkwaliteitplan Linten en kwaliteitzone Ringvaart', ook te beschouwen als een ambitiedocument op basis waarvan initiatiefnemers kunnen worden gefaciliteerd bij de vormgeving van hun ontwikkelplannen. De verordening waarin de afdrachten hiervoor zijn vastgelegd biedt voldoende flexibiliteit om hierbij op basis van maatwerk afdrachten te kunnen vaststellen.

Beeldkwaliteitplannen:

- 01: bkp Dorpskern Moerkapelle
- 02: bkp Groot Swanla
- 03: bkp Gouwe Park
- 04: bkp Eendragtspolder
- 05: bkp 't Ambacht
- 06: bkp Stevensstraat
- 07: bkp Kortenoord
- 08: bkp Esse Zoom
- 09: bkp Essesteijn II
- 10: bkp Villapark Essesteijn
- 11: bkp Hollandse IJssel
- 12: bkp Linten & Kwaliteitszone Ringvaart
- 13: bkp Rijskade
- 14: supervisie zelling Onderneming
- 15: supervisie zelling Ver Hitland
- 16: bkp Zevenhuizen Zuid fase 1
- 17: bkp De Jonge Veenen



3

Welstandscriteria kleine bouwplannen

De gemeente streeft ernaar om bouwplannen snel te beoordelen. Bij kleine plannen gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven.

Deze criteria zijn opgesteld voor:

- aanbouwen;
- bijgebouwen;
- overkappingen en carports;
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- dakramen/panelen/collectoren;
- installaties;
- rolluiken;
- dakopbouwen.

3.1 Bestemmingsplan

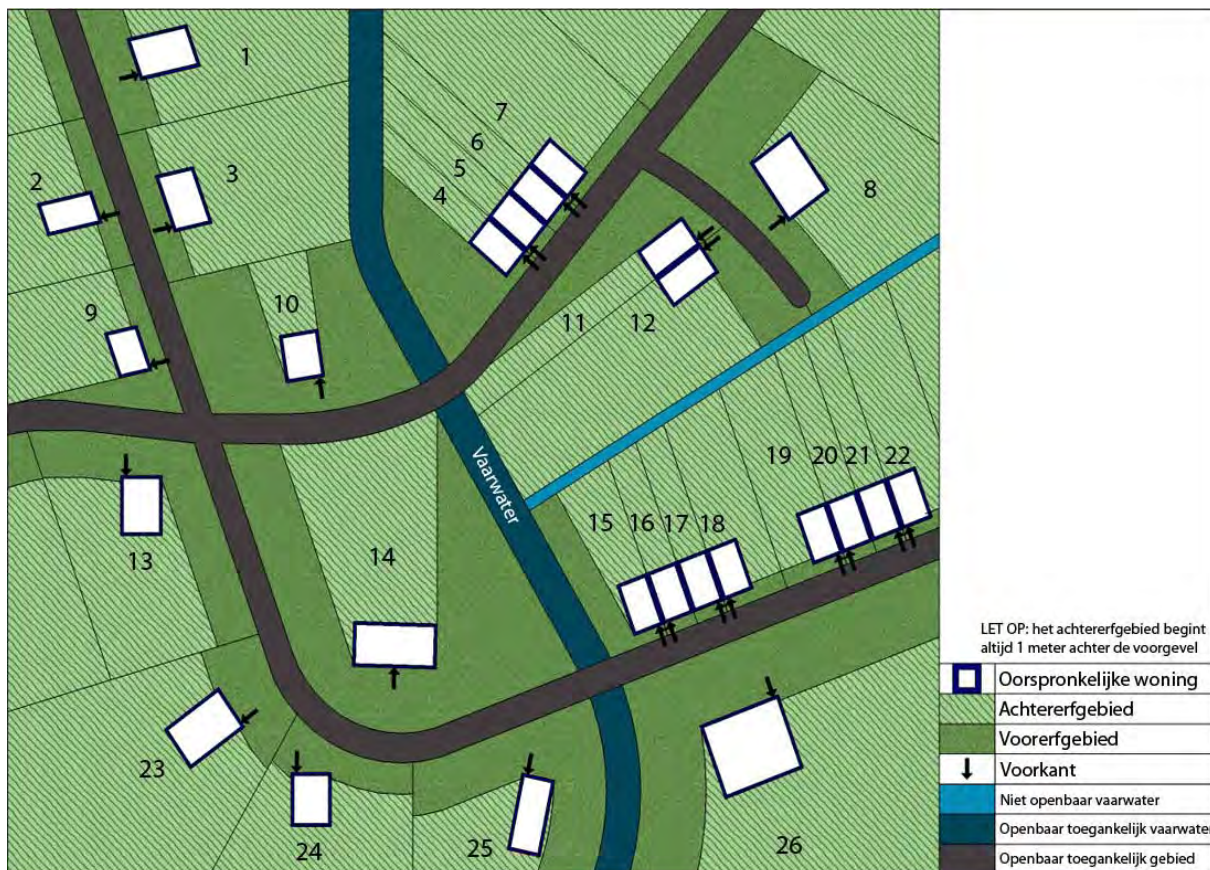
Een aantal bouwwerken is door de invoering van de WABO deels vergunningvrij. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en is een welstandstoets nodig. In dit geval is het bestemmingsplan leidend voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen ed. Wanneer er niets geregeld is in het bestemmingsplan dan komt de welstandsnota naar voren als toetsend document. Wanneer een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan kán de regeling voor kruimelgevallen worden gebruikt om het bouwplan mogelijk te maken.

3.2 Redelijke eisen van welstand

Een bouwplan voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria voor kleine bouwwerken wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

3.3 Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied. Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.



Voorkant en achterkant

3.4 Aanbouwen

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. In samenhangende gebieden streeft de gemeente naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat.

Algemeen

- de aanbouw is een in vorm en functie ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- plaatsing tegen of uitbreiding van bestaande aanbouwen uitvoeren als vergroting daarvan in identieke vormgeving.

Vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- gevelgeleding aan voorkanten afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw;
- aan een voorgevel uitvoeren als erker;
- de detaillering is bescheiden, een eventueel overstek en ornamenten afstemmen op het hoofdgebouw;
- plat afdekken of voorzien van een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw. Een flauw hellend glazen serredak is mogelijk.
- contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren van de gevels, kozijnen en profielen zijn gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw;
- bij tussenwoningen een eenvormige overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant.

3.5 Bijgebouwen

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage of schuur. Vrijstaande bijgebouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.

Algemeen

- het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- gevelgeleding in zoverre zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw;
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw;
- plat afdekken of voorzien van een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw. Een flauw hellend glazen serredak is mogelijk.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk of hout in combinatie met pannen of bij een overkapping transparant);
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw.

3.6 Overkappingen en carports

Overkappingen en carports zijn bouwwerken die een deel van de buitenruimte aan of nabij een gebouw overdekken. Daarbij is het van belang dat er geen ruimte wordt ingesloten. Wordt er wel een ruimte ingesloten (bijvoorbeeld twee parallelle wanden met een dak of twee haaks aansluitende wanden met een dak) dan is er sprake van een bijgebouw of aanbouw.

Algemeen

- de overkapping/carport is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw;
- plat afdekken.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter;
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw;
- bij plaatsing voor de voorgevel is het zaak om een zo onopvallend mogelijk bouwwerk te realiseren.

3.7 Dakkapellen

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

Algemeen

- Een dakkapel mag de kapvorm of het silhouet niet gaan domineren. Het is gewenst de noklijn van het dak zichtbaar te houden. Bovendien dient de ruimte tussen de dakkapel, de randen van het dak (goot, nok en zijkant) en andere dakkapellen voldoende groot te zijn;
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok. Een positieve welstandsbeoordeling is dan wenselijk;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak van een hoofdgebouw (dus bijvoorbeeld niet toepassen op een wolfseind of bij dakhelling van minder dan 30 graden).

Plaatsing

- meerdere dakkapellen op een dakvlak, gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen;
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden;
- per dakvlak van één woning hoogstens één dakkapel aan een voorkant of twee aan een achterkant. Daarbij dienen de gestelde onderlinge afstanden en maten aangehouden worden;
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik;
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand.

Dakvlak over één bouwlaag

- zowel aan de voorkant als aan de achterkant minstens 1,00 meter dakvlak naast de dakkapel;
- minstens 0,50 meter en hoogstens 1,00 meter dakvlak onder de dakkapel (m.u.v. dakvlak over twee bouwlagen);
- minstens 0,50 meter dakvlak boven de dakkapel.

Dakvlak over twee bouwlagen (alleen achterzijde)

- bij een dakvlak over twee bouwlagen is het aan de achterzijde toegestaan een dakkapel in het hoge dakvlak te realiseren (ook als er al een dakkapel in het lage dakvlak aanwezig is, aansluiten bij reeds gerealiseerde en/of vergunde dakkapellen);
- zowel aan de voorkant als aan de achterkant minstens 1,00 meter dakvlak naast de dakkapel;
- bij een dakvlak over twee bouwlagen geldt dat er boven de bovenste dakkapel ten minste 0.50 meter dakvlak moet zijn, (=de afstand tot de nok);
- bij een dakvlak over twee bouwlagen geldt dat er onder de onderste dakkapel minstens 0,50 meter en hoogstens 1,00 meter dakvlak moet zijn, (=afstand tot de goot);
- onderlinge afstand minimaal 1,00 meter.

Maatvoering

- breedte in totaal hoogstens 80% van het dakvlak passende binnen maatvoering die onder het kopje de plaatsing op het dak;
- hoogte loodrecht gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim maximaal 1,75 meter.

Vormgeving

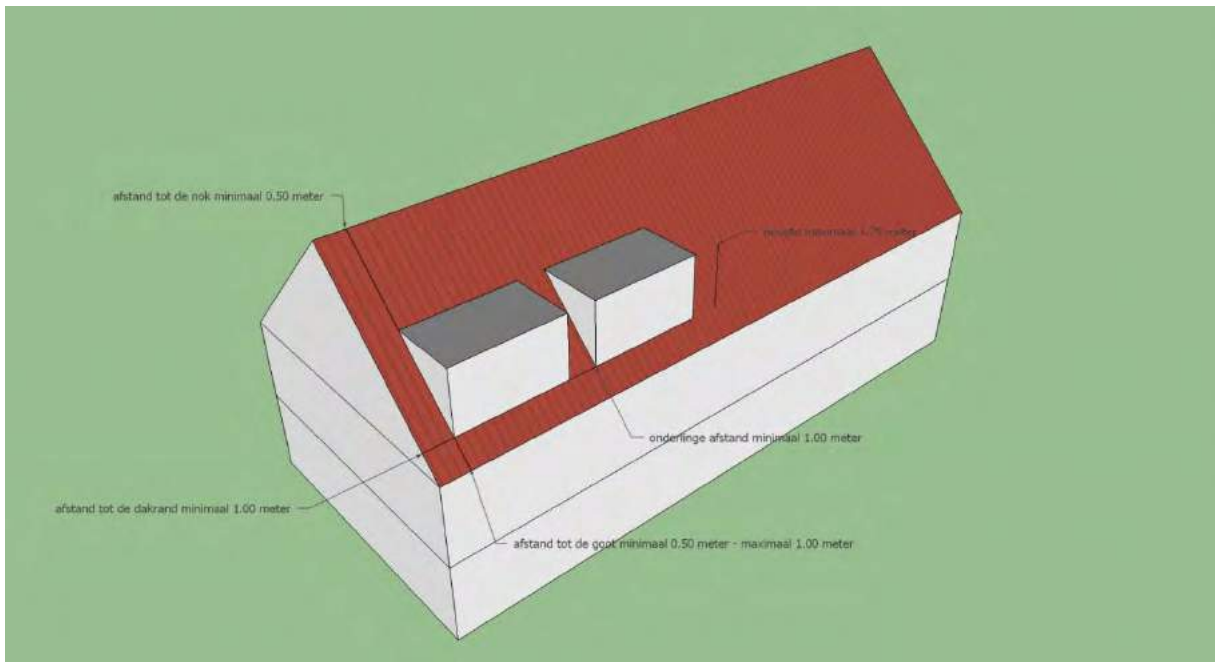
- plat afdekken of aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden;
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding hoofdgebouw;
- herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl om rust en samenhang te brengen;
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, afgestemd op het hoofdgebouw.
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand;
- bij een dakvlak over twee bouwlagen en dat begint vanaf de eerste verdieping is het aan de achterzijde toegestaan een dakkapel in het hoge dakvlak te realiseren (ook als er al een dakkapel in het lage dakvlak aanwezig is, aansluiten bij reeds gerealiseerde en/of vergunde dakkapellen);
- meerdere dakkapellen op een gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen;
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden.

Materiaal en kleur

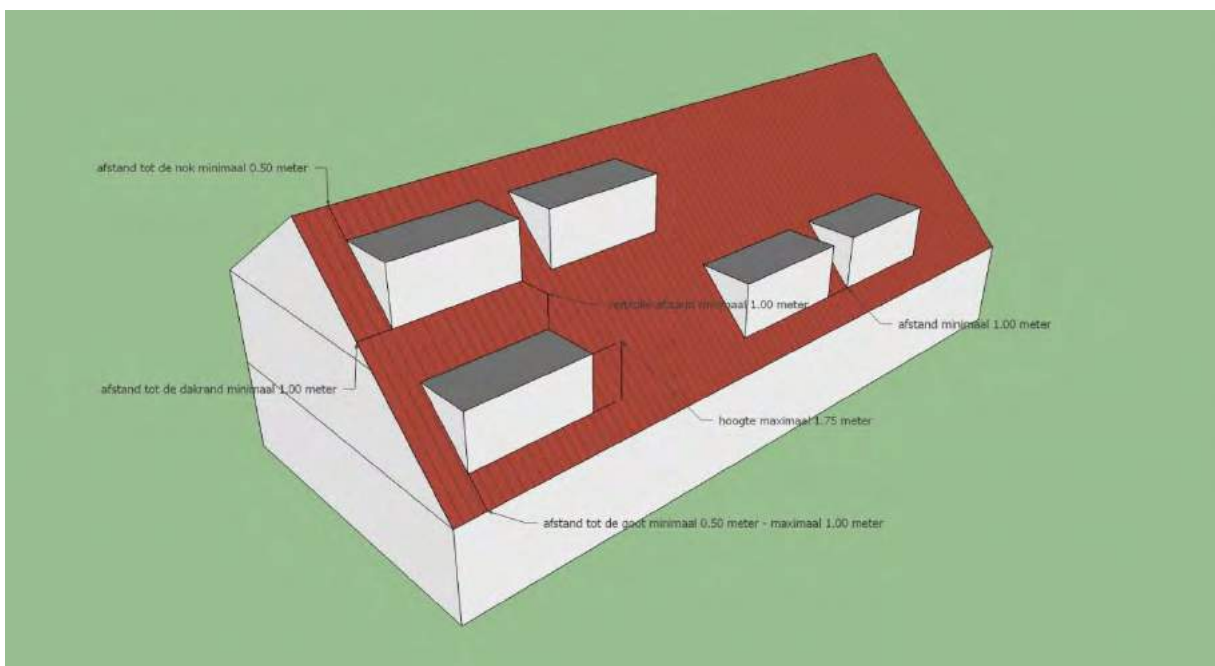
- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw;
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen;
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak dan wel uitvoeren in zink.

Uitsterfregeling

Is een bouwplan overeenkomstig een bestaande dakkapel in de directe omgeving (bij rijwoningen: het zelfde blok of zichtbaar vanaf de locatie), die minder dan drie jaar geleden met een positief welstandsadvies en dus vergunning is gerealiseerd of waarvoor een vergunning is verleend waarvan op het moment van indiening van de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning nog gebruik kan worden gemaakt, dan is deze toegestaan.



Plaatsing dakkapellen op dakvlak over één bouwlaag



Plaatsing dakkapellen op dakvlak over twee bouwlagen

3.8 Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. Het is de wens de samenhang en ritmiek in straatwanden niet te verstoren door incidentele gevelwijzigingen. Een gevelwijziging aan een voorkant vraagt om een zorgvuldige vormgeving, die past bij het karakter van het hoofdgebouw en in de omgeving. Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. Gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria.

Algemeen

- de wijziging is in maat, vorm en uitwerking gelijk aan eerdere wijzigingen bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad.

Vormgeving

- de gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, waarbij nieuwe gevelopeningen zijn gelijkend aan bestaande openingen;
- samenhang en ritmiek van het bouwblok behouden;
- gevelopeningen transparant invullen;
- kleuren afstemmen op of passend bij kleuren hoofdgebouw.

3.9 Erfafscheiding

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buur erf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan het woongebied.

3.9.1 Gesloten erfafscheidingen

Schuttingen en muren zijn voorbeelden van gesloten erfafscheidingen.

Vormgeving

- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering;
- één vormgevingsprincipe per afscheiding toepassen.

Materiaal en kleur

- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen);
- terughoudende kleuren gebruiken.

3.9.2 Begroeide hekwerken

Steeds vaker willen mensen een haag vervangen door een begroeid hekwerk. Over het algemeen neemt een dergelijk hek minder ruimte in dan een haag en schermen ze op een bijna gelijkwaardige manier de privé wereld af van de openbare wereld. Begroeide hekwerken (en beplantingen) kunnen een meer open en vriendelijke uitstraling hebben en genieten de voorkeur boven lange, gesloten schuttingen.

Vormgeving

- het groeischerm heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering;
- één vormgevingsprincipe toepassen.

Materiaal en kleur

- materialen als hout of draadstaal gebruiken zo mogelijk/nodig aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen.

3.10 Dakramen, panelen collectoren

Dakramen zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. Ze kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Het plaatsen ervan mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak.

Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen soms minder wenselijk. De gemeente wil echter waar mogelijk meewerken

aan aanvragen voor zonnepanelen en collectoren. Er zijn tegenwoordig zonnepanelen die in het dak liggen in plaats van er bovenop of die het gehele dakvlak vormen.

Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Plaatsing

- minstens 0,50 meter dakvlak aanhouden boven, onder en aan weerszijden van het dakraam;
- meerdere exemplaren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op een horizontale lijn en/of boven elkaar;
- zonnepanelen alleen op daken (niet aan gevels, balkons of wanden);
- zonnepanelen op hellende daken vlak aanbrengen, direct op of in het dakvlak, als geheel dakvlak, binnen het vlak van het dak en met de hellingshoek gelijk aan het dakvlak;
- op platte daken afstand tot de dakrand ten minste gelijk aan de hoogte van het paneel of de collector.

Maatvoering

- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden

Vormgeving

- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren

Materiaal en kleur

- eenvoudige en onopvallende kleuren gebruiken afgestemd op het dakvlak

3.11 Installaties

Installaties voor airconditioning en kleine windmolens kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie aan een achterkant aan te brengen. De criteria voor installaties gelden met name bij monumenten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om met name installaties vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

Kleine windmolens

Windmolen op de grond

De klassieke molen staat met een mast op de grond. Ze hebben daarmee wel invloed op de omgeving maar doordat ze op zichzelf staan is het minder storend dan een plaatsing aan een gebouw.

Windmolens op gebouwen

Er moet hierbij een onderscheid gemaakt worden tussen staande molens en liggende molens. Staande molens kunnen zeer nadrukkelijk aanwezig zijn in de openbare ruimte. In woongebieden zijn ze dan ook ongewenst. Op bedrijfslocaties zijn ze wel toepasbaar. Liggende windmolens zijn cilindrisch qua vorm en hebben een horizontale ligging en worden in de regel op gebouwen geplaatst. Ze zijn wat uitstraling betreft vergelijkbaar met installaties voor airconditioning. Ze nemen qua oppervlak meer ruimte in maar zijn in vergelijking tot conventionele molens minder aanwezig in het straatbeeld door de horizontale plaatsing ervan. Deze zijn ook enkel op bedrijfslocaties toegestaan.

Aantal en plaatsing

- binnen de invloedssfeer van een monument alleen aan achterkanten plaatsen (niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte);
- bij overige gebouwen installaties bij, aan of achter de achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen;
- bij gestapelde woningbouw plaatsen op het dak van het hoofdgebouw en terugliggend van de rand;
- niet aan een vanaf de openbare weg zichtbare gevel;
- niet op een dakkapel of schuin dak.

Maatvoering

- installaties zoals airco's aan het gebouw maximaal 1.00 meter hoog, 1,00 meter breed en plaatsen op minstens 1.00 meter van de dakrand;
- schotels zijn hoogstens 1.00 meter in doorsnede en hoogte vanaf de voet maximaal 3,00 meter;
- een windmolen (vertikaal) op een plat dak heeft een totale hoogte van niet meer dan 4,00 meter en is geplaatst op minstens 3,00 meter van de dakrand;
- een windmolen (horizontale) op een plat dak heeft een totale hoogte van niet meer dan 1,00 meter, 2,00 meter breed en is geplaatst op minstens 3,00 meter van de dakrand;
- een windmolen op de grond maximaal 10 meter hoog.

Vormgeving

- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving (dus geen felle, contrasterende kleuren maar bijvoorbeeld antraciet of grijs tint).

3.12 Rolluiken

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen en/of als zonwering. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden.

Vormgeving

- vrij indien geplaatst aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen;
- in winkelgebieden: aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en voor minstens 90% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen;
- bij woonhuizen gaat het vooral om zonwering dus is een gesloten rolluik afgestemd op de kleurstelling van de woning toegestaan;
- bij plaatsing aan buitenzijde een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel.

Kleur

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met de gevel.

3.13 Dakopbouwen

Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmasse die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Een dakopbouw (waarbij het bestaande dak als het ware wordt verlengd en/of opgetild zodat de karakteristiek en dakhelling behouden blijven) is in de meeste gevallen bedoeld om een bruikbare ruimte/hoogte te maken. Een dakopbouw past het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak. Wanneer een dakkapel niet tot de mogelijkheden hoort, vormt een dakopbouw of een nokverhoging soms een goed alternatief. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Verder vraagt ook een dakopbouw qua vormgeving, materiaalgebruik en detaillering om een zorgvuldige afstemming op de bestaande toestand.

Algemeen

- de dakopbouw is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad;
- alleen dakopbouwen op een plat dak of op een zadeldak waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35°;
- naast de alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen

Vormgeving

- opzet, indeling, stijl en afwerking afstemmen op de architectuur en gevelgeleding van het hoofdgebouw;
- materiaal en kleur passend bij het hoofdgebouw, geen sterk contrasterende kleuren en slechts beperkt toepassen van dichte panelen in het voorvlak.

Uitsterfregeling

Is een bouwplan overeenkomstige een bestaande dakopbouw in de directe omgeving (bij rijwoningen: het zelfde blok of zichtbaar vanaf de locatie), die minder dan drie jaar geleden met een positief welstandsadvies en dus vergunning is gerealiseerd of waarvoor een vergunning is verleend waarvan op het moment van indiening van de onderhavige aanvraag om een omgevingsvergunning nog gebruik kan worden gemaakt, dan is deze toegestaan.

Deel C Bijlagen

Bijlage 1

Structuren

Uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit komt een aantal waardevolle structuren naar voren, die de ontwikkeling van Zuidplas hebben bepaald en blijven bepalen. Ze zijn herkenbaar door een eenheid in structuur maar zijn daarbij divers in gebruik en functie. De Hollandsche IJssel en Ringvaart bijvoorbeeld lopen langs of door grote delen van Zuidplas. Ze zijn daarmee bepalend voor grote delen van de gemeente en kunnen dan ook beter op dat niveau worden beschouwd.

Er is gekozen om structuurbepalende elementen (dorpskernen en centrumgebieden, water, lijnen en de open polders) onder te brengen in een zwaar welstandsniveau. Voor de welstandsbeoordeling is de karakterisering van de bebouwing en de stedenbouwkundige omgeving van belang. Voor een beter begrip van die situatie volgt per deelgebied een beknopte weergave van de ruimtelijke structuur, die wordt aangevuld met specifieke kenmerken van de architectuur zoals plaatsing, de bebouwing zelf, detaillering, kleur en materiaalgebruik. ([Structuren van Zuidplas](#))

1 Dorpskernen en centrumgebieden

1.1 Oude dorp van Moerkapelle

Het dorp van de kern Moerkapelle is duidelijk herkenbaar van oorsprong een stelsel van bebouwingslinten. Dit gedeelte is vanaf het ontstaan eerst organisch gegroeid. Later zijn hier de eerste planmatige uitbreidingen aan toegevoegd. Een deel van de bebouwing van Moerkapelle is ontstaan door spontane, niet gestructureerde groei, met name de dorpskern. Deze groei wordt vooral gekenmerkt door een grote afwisseling in bebouwingstype, bouwvorm en leeftijd. Deze grote diversiteit is van grote waarde voor de ruimtelijke beleving van dit gedeelte van het dorp. Vaak heeft deze groei plaatsgevonden langs de oude ontginningslinten/structuurdragers. In latere periodes zijn de gebieden tussen de oude linten opgevuld met een meer planmatige invulling met diverse stedelijke functies.

Waarde

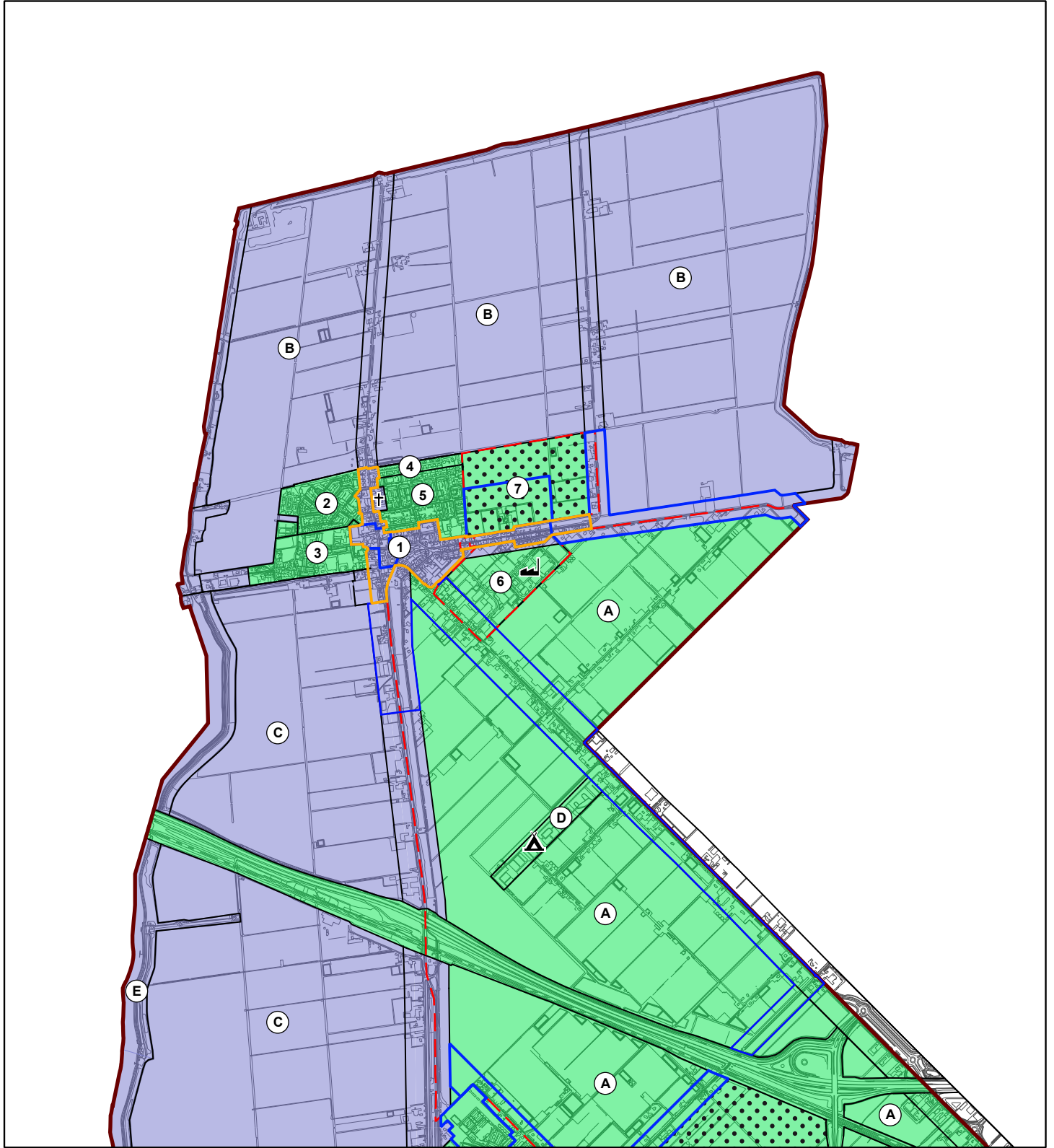
Het historische gedeelte, met herkenbare structuren, is van grote waarde voor de beeldvorming van Moerkapelle. Het ruimtelijk beleid is vooral gericht op het behoud en het versterken van de aanwezige historische structuren. Het oorspronkelijke dorpsgebied vormt een waardevol element in het huidige beeld. De dorpskern vormt de historische context voor veel objecten van cultuurhistorische waarde. De karakteristiek staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. Het kleinschalige, gevarieerde dorpsbeeld is gevoelig voor veranderingen.

Criteria

- De bestaande karakteristiek vormt het uitgangspunt.
- Nieuwe bebouwing moet qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing zijn, scherpe contrasten zijn mogelijk, vermeden moet worden al te veel historiserend bezig te zijn.
- Daar waar mogelijk is het zaak de visuele samenhang met de oude landschappelijke structuren te versterken.

([Deelkaart Moerkapelle](#))

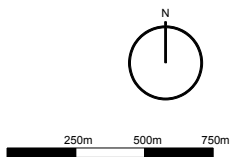
Moerkapelle



- Welstandsniveau: zwaar
- Welstandsniveau: vrij
- Ontwikkelopgave (welstandsniveau: vrij)
- Beeldkwaliteitplan van kracht
- Supervisie van kracht
- Dorpskern / centrumlocatie
- Grens buurten en structuren
- Contour Zuidplaspolderontwikkeling
- Contour gemeente Zuidplas
- Bedrijventerrein
- Begraafplaats
- Recreatie

- Buurtnamen:**
- 1: Oude dorp van Moerkapelle
 - 2: Weidebuurt
 - 3: Hollevoet
 - 4: Swanswijk
 - 5: Oranjewijk
 - 6: Industrieterrin Moerkapelle
 - 7: De Jonge Veenen

- Structuren & gebieden:**
- A: Buitengebied
 - B: Polder De Wilde Veenen
 - C: Tweemanspolder
 - D: De Randstad
 - E: Rottemeren



1.2 Oude dorp van Zevenhuizen

De dorpskern is een samengestelde wijk, bestaande uit enerzijds het historische bebouwingslint en anderzijds nieuwere toevoegingen. Het centrum herbergt van huis uit het winkelgebied en gebouwen voor openbare functies. De Hervormde Kerk neemt een bijzondere positie in binnen het centrum, hierbij is de oude kerksingel nog grotendeels intact. Het centrumgebied vertoont een behoorlijke mate van samenhang, heeft een sterke historische maar diverse structuur waardoor het winkelgebied als zodanig goed herkenbaar is. Het centrum wordt feitelijk door een drietal historische bebouwingslinten vormgegeven. Deze linten zijn: de Dorpsstraat, de Burg. Klinkhamerweg en de Noordelijke Dwarsweg. Deze wegen hebben elk hun eigen typerende karakteristiek. De Dorpsstraat is een typische historisch en organisch gegroeid bebouwingslint. Er is veel diversiteit in bebouwingvormen en in functie. Deze weg is van oudsher de ontsluitende route. De Noordelijke Dwarsweg dateert van dezelfde periode maar is van een lagere orde. Deze weg fungeerde wel als een van de ontsluitingsroutes maar heeft niet het belang van de Dorpsstraat. De Burg. Klinkhamerweg is ontstaan in een latere periode. Dit neemt niet weg dat deze weg in het huidige centrum een zeer belangrijke rol inneemt. Het is immers de huidige hoofdonsluiting voor het centrum en voor het dorp. Zowel de Noordelijke Dwarsweg als de Burg. Klinkhamerweg kennen in tegenstelling tot de Dorpsstraat een andere opbouw: hier is de bebouwing niet organisch gegroeid maar in een kortere tijd onder een vorm van regie tot stand gekomen.

Waarde

In het centrum zijn bijzondere kenmerkende gebouwen aanwezig. In de toekomst zal de uitbreiding en opwaardering van met name het winkelgebied in fasen verder ter hand genomen worden. Hierdoor zal het centrum stap voor stap verdicht worden om de groei van de gemeente te kunnen opvangen. Voorwaarde hierbij is dat het dorpskarakter behouden blijft en het gebied zich als winkelcentrum goed kan onderscheiden van concurrerende centra in de omgeving. Groen en water spelen een belangrijke rol en deze elementen zullen zich dan ook nadrukkelijker moeten gaan manifesteren in het centrum. Kenmerkend en beeldbepalend is het typische karakter van het historische bebouwingslint. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente zorgvuldig omgaan met de aanwezige historiseruimtelijke kwaliteiten. Ze streeft naar een versterking van de stedelijke / landschappelijke hoofdstructuur die daarvoor geldt. Ook werkt de gemeente aan een goede aansluiting op en / of overgang naar aangrenzende stedelijke en landelijke gebieden. Tevens is een goede kwaliteitsborging van de architectuur en stedenbouw van elk project belangrijk.

Oorspronkelijke dorpsgebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld. De dorpsgebieden vormen de historische context voor veel objecten van cultuurhistorische waarde. De karakteristiek staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. De kleinschalige, gevarieerde dorpsbeelden zijn gevoelig voor veranderingen.

Criteria

- Bij de ontwikkeling rekening houden met de aanwezige kwaliteiten en het dorpskarakter behouden.
- Nieuwe bebouwing moet qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing zijn, scherpe contrasten zijn mogelijk, vermeden moet worden al te veel historiserend bezig te zijn.
- Daar waar mogelijk is het zaak de visuele samenhang met de oude landschappelijke structuren te versterken.
- Rekening houden met de stedenbouwkundige uitgangspunten welke zijn geformuleerd in de "stedenbouwkundige structuurvisie Dorpskern Zevenhuizen" van 6 oktober 2003.
- De uitstraling van de Burg. Klinkhamerweg versterken gezien de functie als belangrijke doorgangsroute en kennismaking met het dorp Zevenhuizen.

[\(Deelkaart Zevenhuizen - Oud Verlaat\)](#)

1.3 Oud Verlaat

Oud Verlaat kent slechts één gebiedsthema, het gehele dorp is namelijk een mooi voorbeeld van een in tact gebleven historisch bebouwingslint.

Waarde

De aanwezige structuur, zowel in verkaveling als in architectuur is van grote waarde voor het ruimtelijk beeld van Oud Verlaat. Deze structuur is echter zeer kwetsbaar en het beleid is er dan ook op gericht

deze structuur te beschermen. Het oorspronkelijke dorpsgebied vormt een waardevol element in het huidige beeld. Het dorpsgebied vormt de historische context voor veel objecten van cultuurhistorische waarde. De karakteristiek staat onder druk door functieverandering, verdichting en schaalvergroting. Het kleinschalige, gevarieerde dorpsbeeld is gevoelig voor veranderingen.

Criteria

De bestaande karakteristiek vormt het uitgangspunt. Nieuwe bebouwing moet qua maat, schaal, materiaal en kleurgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing zijn, scherpe contrasten zijn mogelijk, vermeden moet worden al te veel historiserend bezig te zijn. Daar waar mogelijk is het zaak de visuele samenhang met de oude landschappelijke structuren te versterken.

[\(Deelkaart Zevenhuizen - Oud Verlaat\)](#)

1.4 Oude dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel

Het Oude Dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel is ontstaan aan het kruispunt Kerklaan–Dorpsstraat. De Kerklaan, die op een hoge zandige rug in het veengebied ligt, werd al vroeg bewoond. De Kerklaan en de Dorpsstraat zijn de hoofdstraten in het Oude Dorp. Tussen circa 1850 en nu zijn er in het Oude Dorp veel veranderingen geweest in de bebouwing. Hoewel een deel van de bebouwing een matige bouwkundige of architectonische kwaliteit heeft, is er toch nog voldoende kwaliteit aanwezig. Zowel in de Dorpsstraat als in de Kerklaan zijn naast woningen voornamelijk kantoren en winkelpanden aanwezig. Ook komen horecavoorzieningen en bedrijvigheid voor. Bijzondere elementen in het oude dorp zijn de kerk en het wooncomplex in het voormalige veevoedergebouw van de Coöperatie.

Waarde

In het oude dorp heeft de bebouwing zich organisch ontwikkeld. Telkens hebben nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. Door de verschillen in bouwstijl, afmeting, onderhoudstoestand en functies van de aangrenzende bebouwing, is sprake van een gevarieerd beeld. In de Kerklaan ligt de bebouwing op en aan de dijk van de ringvaart. De bebouwing is betrekkelijk open en volgt niet precies de rooilijn. In de Dorpsstraat staat de bebouwing in de rooilijn dicht op de weg en zorgt daardoor voor een gesloten straatbeeld. De gevels zijn naar de straat gericht. De bebouwing in het oude dorp heeft in het algemeen één of twee bouwlagen met kap. Uitzondering is de inbreiding van appartementen in de Kerklaan. Ook de voormalige maalderij heeft meerdere bouwlagen, waarin appartementen zijn gevestigd. De detailhandel in de oude kern heeft een duidelijke invloed op detaillering, kleur en materiaalgebruik, mede door de reclame-uitingen. Dit komt vooral tot uitdrukking in de begane grond van de panden in de Dorpsstraat en de Kerklaan. Het oude dorp is cultuurhistorisch waardevol vanwege de zeer oude structuur die nog steeds herkenbaar is.

Daarom is het volgende van belang:

- Het behoud van de uit cultuurhistorisch oogpunt interessante en karakteristieke stedenbouwkundige structuur;
- Het behoud van en zo mogelijk de versterking van de woonfunctie;
- Het zoveel mogelijk behouden van de voorzieningen, met name waar het winkelapparaat in het oude dorp betreft en het in samenhang daarmee bieden van enige uitbreidingsmogelijkheden.

Criteria

Voor het oude dorp geldt een zwaar welstandsregime, vanwege het cultuurhistorische karakter van het gebied in combinatie met de centrumfunctie. Dit betekent dat het welstandsbeleid gericht is op het handhaven en versterken van de positieve ruimtelijke karakteristiek van het gebied. De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De oorspronkelijke parcellering is maatgevend.
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Bouwinitiatieven dragen bij aan het karakter van gesloten gevelwanden in de kern.

Massa en vorm bebouwing

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- De bouwmassa voegt zich in maat en richting naar de omliggende bebouwing.
- Het handhaven van de architectonische eenheid tussen boven- en ondergevel in geval een winkelpui, etalage etc. wordt gebouwd.
- Bij splitsing van ruimten blijft de architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand behouden; bij samenvoeging van meerdere panden blijft de individualiteit van de panden voorop staan.

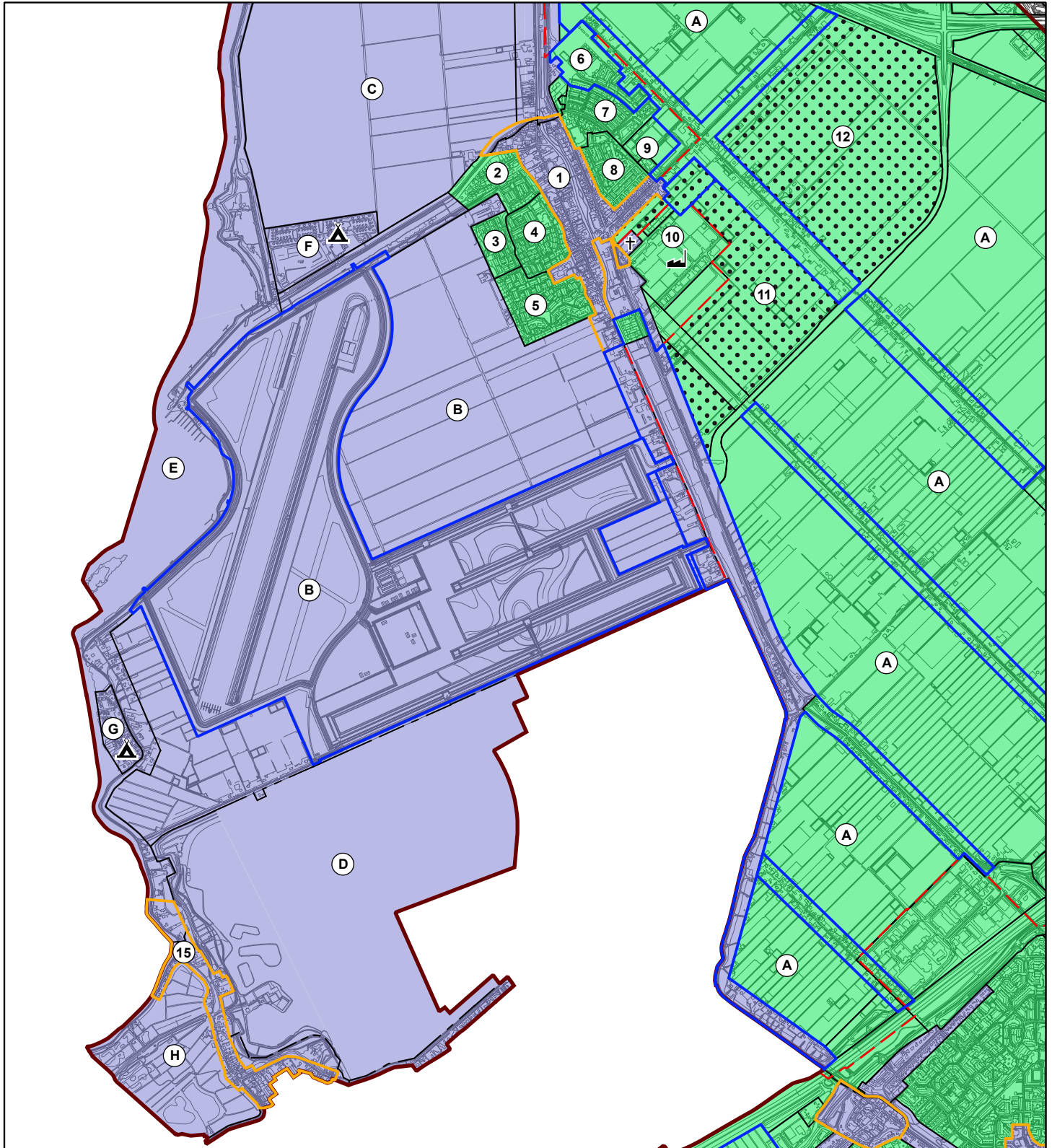
Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- Detaillering en materiaalgebruik zijn hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal. De detaillering is zorgvuldig en voorkomt in ieder geval een snel verouderend aanzien.

- Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofdmassa.
- Renovaties, aan- of verbouwingen in stijl aanpassen aan het bestaande gebouw.
- Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in lijn met de architectuur van het geheel.
- Gevelreclame aan panden past binnen de structuur en detaillering van de gevel.

[\(Deelkaart Nieuwkerk aan den IJssel\)](#)

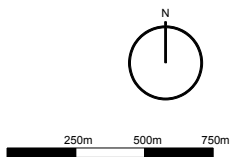
Zevenhuizen - Oud Verlaat



- Welstandsniveau: zwaar
- Welstandsniveau: vrij
- Ontwikkelopgave (welstandsniveau: vrij)
- Beeldkwaliteitplan van kracht
- Supervisie van kracht
- Dorpskern / centrumlocatie
- Grens buurten en structuren
- Contour Zuidplaspolderontwikkeling
- Contour gemeente Zuidplas
- Bedrijventerrein
- Begraafplaats
- Recreatie

- Buurtnamen:**
- 1: Oude dorp Zevenhuizen
 - 2: Boslaan e.o.
 - 3: Wielewaal + Hazeveld
 - 4: Weidebuurt
 - 5: Bomenbuurt
 - 6: Groot Swanla; bkp Groot Swanla
 - 7: Schrijversbuurt (inclusief Catsburg)
 - 8: Bloemenbuurt
 - 9: Zorglocatie de Zevenster
 - 10: Bedrijventerrein; Nijverheidscentrum
 - 11: Zevenhuizen Zuid
 - 12: Knibbelweg Oost
 - 15: Dorp Oud Verlaat

- Structuren & gebieden:**
- A: Buitengebied
 - B: Eendragtspolder
 - C: Tweemanspolder
 - D: Zevenhuizerplas
 - E: Rottemeren
 - F: Korenmolengat
 - G: Bonk
 - H: Nesselspolder



1.5 Oude dorp Moordrecht

Het centrum van de gemeente Moordrecht heeft een zeer rijke geschiedenis. De monumentale kerk uit de 16de eeuw bepaalt het beeld in het centrum. De kerk ligt centraal op een kruispunt van drie belangrijke historische linten. Dit zijn de Kerklaan, de Buurtstraat en de Dorpsstraat. Deze vertegenwoordigen de historische verbindingroutes van de riviernederzetting met de omliggende gebieden. Langs deze routes is het dorp organisch gegroeid. Later zijn de linten ingekapseld door uitbreidingen van het dijkdorp. Dit bepaald nog steeds de stedenbouwkundige structuur van het historisch centrum in Moordrecht.

Kerkplein

De kerk staat centraal op het Kerkplein. De historische kerk is een oriëntatiepunt voor de omgeving van Moordrecht. De gedraaide positionering wijkt af van de omringende bebouwing en zorgt ervoor dat er een centrale ruimte rond de kerk ontstaat. De cultuurhistorisch waardevolle kerk heeft een typisch Romaanse toren uitgevoerd in een donkere baksteen en heeft een verticale geleding door de dicht gemetselde galmgaten. De kerk heeft een gotische uitbouw die stamt uit 1657. Deze is rijkelijk versierd met glas-in-lood ramen. Aan de noord- en oostkant van de kerk zijn een aantal rijen huisjes aanwezig welke uit dezelfde periode komen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met rood of zwart zadeldak met noklijn evenwijdig aan de straat. Een verticale geleding ontstaat door dakkapellen die exact boven de op de begane grond aanwezige boogvensters zijn aangebracht. De bebouwing is uitgevoerd in een lichte baksteen en voorzien van gedetailleerd lijstwerk. Enkele woningen zijn voorzien van als klok- of tuitgevel vormgegeven kopgevel.

Dorpsstraat

De organisch gegroeide lintbebouwing langs de Dorpsstraat is bovendien gelegen. De fysieke relatie met het dorp en de Hollandsche IJssel wordt gecreëerd door een aantal dwarsstraten/stegen die oeververbinding vormen. Het zicht op de Hollandsche IJssel wordt belemmerd door de dichte bebouwing. Alleen bij de lager gelegen aanmeerplaats van de veerpont is sprake van zicht op de rivier. De Dorpsstraat is een smalle straat die begeleidt wordt door dichte gevelwanden in een verspringende rooilijn, die woon-, werk- en dienstfuncties herbergen. De afwisseling van architectonische eigenschappen is erg hoog, elk pand heeft een eigen gevel en bebouwingskenmerken. De bebouwing is hoofdzakelijk 1 á 2 lagen hoog, en afgedekt met uiteenlopende kapvormen. Daarbij zijn diverse soorten kopgevels toegepast, hoewel hoofdzakelijk lijst-, tuit- en klokgevels voorkomen. De hoge en smalle raampartijen geven de bebouwing een overwegend verticale geleding. De bebouwing is hoofdzakelijk in ijsselsteentjes of baksteen uitgevoerd, al dan niet voorzien van wit stucwerk. Daarbij is veelvuldig gebruik gemaakt van detailleringen zoals hoekstenen, pilasters, rollagen, bogen en boogvelden, kroonlijsten en dergelijke. De inrichting van de openbare ruimte is eenduidig, met aan weerszijden een smalle stoep en een bestrating met roodbruine klinkers. De openbare stoep wordt regelmatig onderbroken door hardstenen privé stoepen of naar voren geplaatste voorgevels. De straat wordt gesierd door het historische uiterlijk van het straatmeubilair.

Westeinde

Het uit 1784 stammende en in een parkachtige setting gesitueerde Raadhuis is een beeldbepalend gebouw aan de rivierdijk en binnen de kern. Het gebouw heeft een fraai gedetailleerde verticaal gelede voorgevel met een middenrisaliet. Het gemeentehuis bestaat aan de voorgevel uit twee bouwlagen en een afgeknotte schildkap uitgevoerd in rode dakpannen met de noklijn evenwijdig aan de straat.

Oost en West Buurtstraat

De Buurtstraat is benedendijks gelegen, parallel aan de Dorpsstraat. De noordkant heeft een groen karakter. Dit wordt veroorzaakt door groenstroken langs de straat, maar ook omdat de vrijstaande bebouwing in relatief lage bebouwingsdichtheid vooral achter op grote kavels is gelegen. De bebouwing is vooral individueel van aard. Deze bebouwing wordt af en toe afgewisseld door blinde gevels van de straten die haaks op Oost Buurtstraat staan of door parkeerpleinen tussen het groen. De zuidelijke kant van de Buurtstraat is wat rommeliger. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat de meeste bouwwerken georiënteerd zijn op de hoger gelegen Dorpsstraat. Hierdoor zijn er regelmatig gesloten achtergevels en erfafscheidingen. Deze worden afgewisseld door bouwwerken die wel georiënteerd zijn op de Buurtstraat. De bebouwing herbergt zowel woon- als winkelfuncties. Deze komen in verschillende verschijningsvormen voor, met verspringende voorgevellijnen. De bebouwing is aan de weg gepositioneerd en opgebouwd uit 2 á 3 lagen hoog, met uitschieters tot 4 of 5 lagen, met hoofdzakelijk zadeldaken met noklijn evenwijdig of haaks op de weg. De gevelkarakteristiek kenmerkt zich door diversiteit. De toegepaste materialen zijn baksteen met eigen kleur of geschilderd in wit.

De West Buurtstraat is niet meer dan een smalle steeg. Enkele smalle vertakkingen gaan richting Dorpsstraat of Vlietstraat. Er zijn hoofdzakelijk woon- en enkele winkelfuncties aanwezig. De bestrating is van rode klinkers. Enkele zeer oude eiken, beuken en kastanjabomen versterken hier het historische beeld. De bebouwing staat in een verspringende rooilijn en is hoofdzakelijk direct aan de openbare ruimte gepositioneerd. Door het smalle straatprofiel en de hoge bebouwingsdichtheid ontstaat een besloten ruimte. De historische bebouwing komt in diverse verschijningsvormen voor. De bebouwing is enkelvoudig met onder andere topgevels en zadeldaken welke haaks op de straat zijn gepositioneerd. De hoogte is hoofdzakelijk één laag met kapvorm welke incidenteel worden afgewisseld door twee lagen. De wanden hebben een verticale geleding door het hoge raamwerk. Gevels komen voor in verscheidene kleuren baksteen of met wit stucwerk. De dakvormen hebben hoofdzakelijk rode of zwarte pannen.

Waarde

De historische dorpskern van Moordrecht draagt vanwege het cultuurhistorische waardevolle karakter en de prominente ligging met beeldbepalende panden in belangrijke mate bij aan het beeld en de uitstraling van het dorp. De gemeente heeft een aanvraag gedaan voor plaatsing op de lijst met beschermde stads- en dorpsgezichten. Het welstandsbeleid is erop gericht het cultuurhistorisch waardevolle karakter en monumentale bebouwing daarin te behouden en waar mogelijk te versterken. Kwetsbaarheden in dit gebied liggen hoofdzakelijk in nieuwbouw en gevelveranderingen met weiding aandacht voor detaillering en kleur- en materiaalgebruik en het aanbrengen van reclame-uitingen en ander toevoegingen aan de gevels. De nadruk dient hierbij te liggen op een zorgvuldige inpassing binnen de historische context van een dijkdorp. Hierbij zijn alle benoemde beoordelingsaspecten van even groot belang.

Criteria

Het historisch dorpscentrum van Moordrecht is vanwege de historische opbouw en de aanwezige cultuurhistorische waardevolle bebouwing aangewezen als gebied waar een zwaar welstandsregime geldt, waarbij het welstandsbeleid is gericht op het behoud van de aanwezige bebouwingskarakteristieken. Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn de cultuurhistorische en monumentale waarden, de diversiteit in gevelwanden, positionering, relatie met het omliggende dorp en rivier, het besloten straatbeeld, de diversiteit en kleinschaligheid en gesloten gevelwanden, de gevelopbouw en detaillering van gevelvlak, materialen en kleuren en reclametoepassingen.

Situering

- Behouden van de herkenbaarheid van de structuur van de historische dorpskern waarin geschakelde bebouwing begeleidende gevelwanden vormen.
- Behouden van positionering direct aan de openbare ruimte of met kleine verspringingen binnen de uitersten van de belendende bebouwing.
- Interpretieren van bouwrichting op basis van oorspronkelijke bebouwing.

Massa en vorm

- Behouden van gevarieerde bouwhoogte en –massa binnen de marges van bestaande bebouwing.
- Interpretieren van gevarieerde kapvorm en –richting.
- Interpretieren van accenten op stedenbouwkundig geëigende situaties, zonder schaalvergroting.

Gevelkarakteristiek

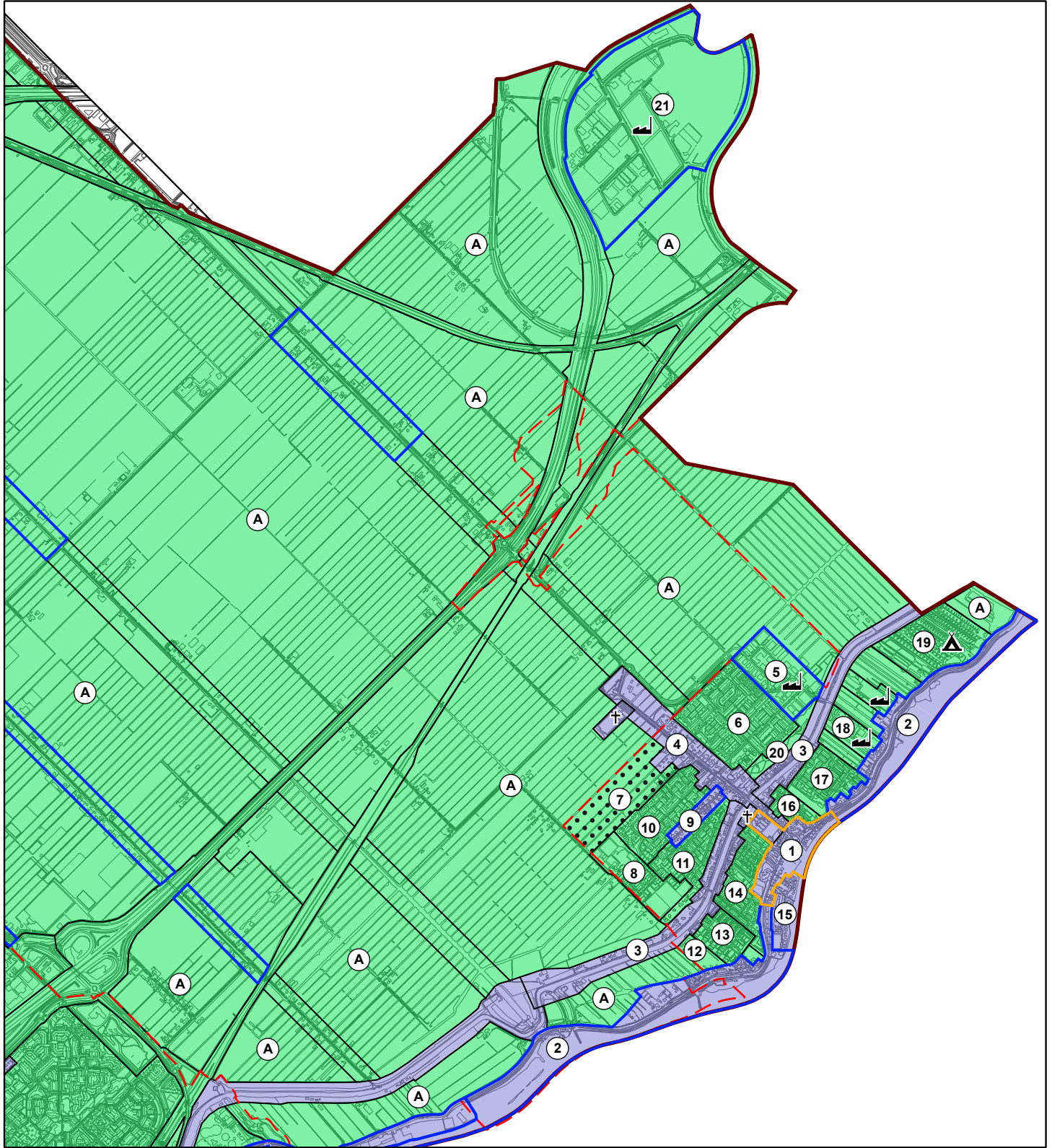
- Aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles behouden en bij nieuwbouw interpreteren.
- Behouden van oorspronkelijke gevelindeling.
- Behouden van karakteristieke geveldetailleringen en ornamenten
- Interpretieren van verticale gevelgeleding.
- Uitsluiten van blinde gevels aan straat- of pleinzijde. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving dient te worden toegepast.

Kleur en materiaal

- Behouden van gevels in ijsselsteentjes, aardkleurige baksteen, natuursteen of siermetselwerk. Behouden van dakbedekking met donkere of rode dakpannen.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

(Deelkaart Moordrecht)

Moordrecht



- Welstandsniveau: zwaar
- Welstandsniveau: vrij
- Ontwikkelopgave (welstandsniveau: vrij)
- Beeldkwaliteitplan van kracht
- Supervisie van kracht
- Dorpskern / centrumlocatie
- Grens buurten en structuren
- Contour Zuidplaspolderontwikkeling
- Contour gemeente Zuidplas
- Bedrijventerrein
- Begraafplaats
- Recreatie

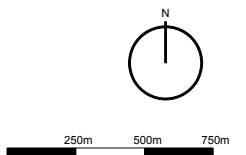
Buurtnamen:

- 1: Oude dorp Moordrecht / Smidse
- 2: Hollandse IJssel dijklint Moordrecht
- 3: Ringvaart
- 4: Dorpslint
- 5: Bedrijventerrein 't Ambacht
- 6: Dorp Noord
- 7: De Brinkhorst
- 8: Sportpark
- 9: Stevensstraat
- 10: Vijfackers
- 11: Staatsliedenbuurt
- 12: Boslocatie
- 13: Ambonwijk
- 14: 50er jarenwijk
- 15: Uiterwaard
- 16: Burgemeester Brandstraat e.o.
- 17: Bloemenbuurt
- 18: Oostpolderweg

- 19: Recreatiepark
- 20: Moerhout
- 21: Bedrijventerrein Gouwe Park

Structuren & gebieden:

- A: Buitengebied



1.6 Centrumgebieden

De Smidse

Het nieuwe winkelcentrum, gerealiseerd in 2008 past feitelijk geheel binnen de oude kern van Moordrecht en moet ook op die manier worden geïnterpreteerd.

[\(Deelkaart Moordrecht\)](#)

Centrum Dorrestein

In 2010 is het nieuwe koopcentrum Dorrestein in gebruik genomen. Met zijn 5 bouwlagen is het een afwijkend blok in de wijk. Samen met het in 2011 opgeleverde woon-zorgcomplex, 'De Meander' van 4 bouwlagen vormt dit het nieuwe hart van de wijk. Beide complexen zijn in moderne, hedendaagse, jaren '10 (2000-2010) architectuur gebouwd en daarmee duidelijk aanwezig in de wijk.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. De nieuwe invulling is een deel geworden van de omgeving en daarmee uitgangspunt.

[\(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel\)](#)

Reigerhof

Aan de zuidkant van de wijk Zuidplas, vlakbij het station, ligt het winkelcentrum Reigerhof, inclusief parkeergarage. Dit winkelcentrum vervult samen met de bibliotheek, het politiebureau en het raadhuis de centrumfunctie van Nieuwerkerk aan den IJssel. De wooncomplexen vormen de begrenzing van het Raadhuisplein. Bijzondere elementen in het centrumgebied zijn het NS station, de herbouwde historische boerderij De Batavier, het aquaduct in de Ringvaart (de Waterdrager) en de hoge woongebouwen de Reiger en de Ringvaart van 8 bouwlagen. De wooncomplexen aan de achterzijde van het winkelcentrum zijn gericht op de parkeerplaatsen van de Reigerhof. De bebouwing aan de Zuidplasmaan/ Ringvaartlaan heeft een ronde vorm en is gericht op het enigszins lege Raadhuisplein.

De bebouwing in deelgebied Raadhuisplein is zeer divers. Het winkelcentrum is in één bouwlaag uitgevoerd, terwijl de omliggende bebouwing veel meer een stedelijk karakter heeft. Rondom het winkelcentrum met zijn parkeerplaatsen staan verschillende wooncomplexen met een hoogte tot 5 woonlagen. Wooncentrum Dianthus maakt hier onderdeel van uit. Ook het gemeentehuis met zijn drie verdiepingen is een, in meer of mindere mate, markant gebouw aan het Raadhuisplein. Iets verderop tegen de spoorbaan aan staan de woongebouwen de Reiger en Ringvaart met acht bouwlagen.

In het centrumgebied zijn detaillering, kleur en materiaalgebruik voornamelijk afgestemd op de functie van het gebouw. Het winkelcentrum is door zijn oranje-rode kleur, gebogen dakrand en opvallende luifels zeer markant aanwezig. Het gemeentehuis daarentegen is door zijn lichte baksteen veel minder opvallend. De wooncomplexen zijn uitgevoerd in lichte baksteen, waarbij vooral bij Wooncentrum Dianthus de betonnen balkons met witte elementen opvallen.

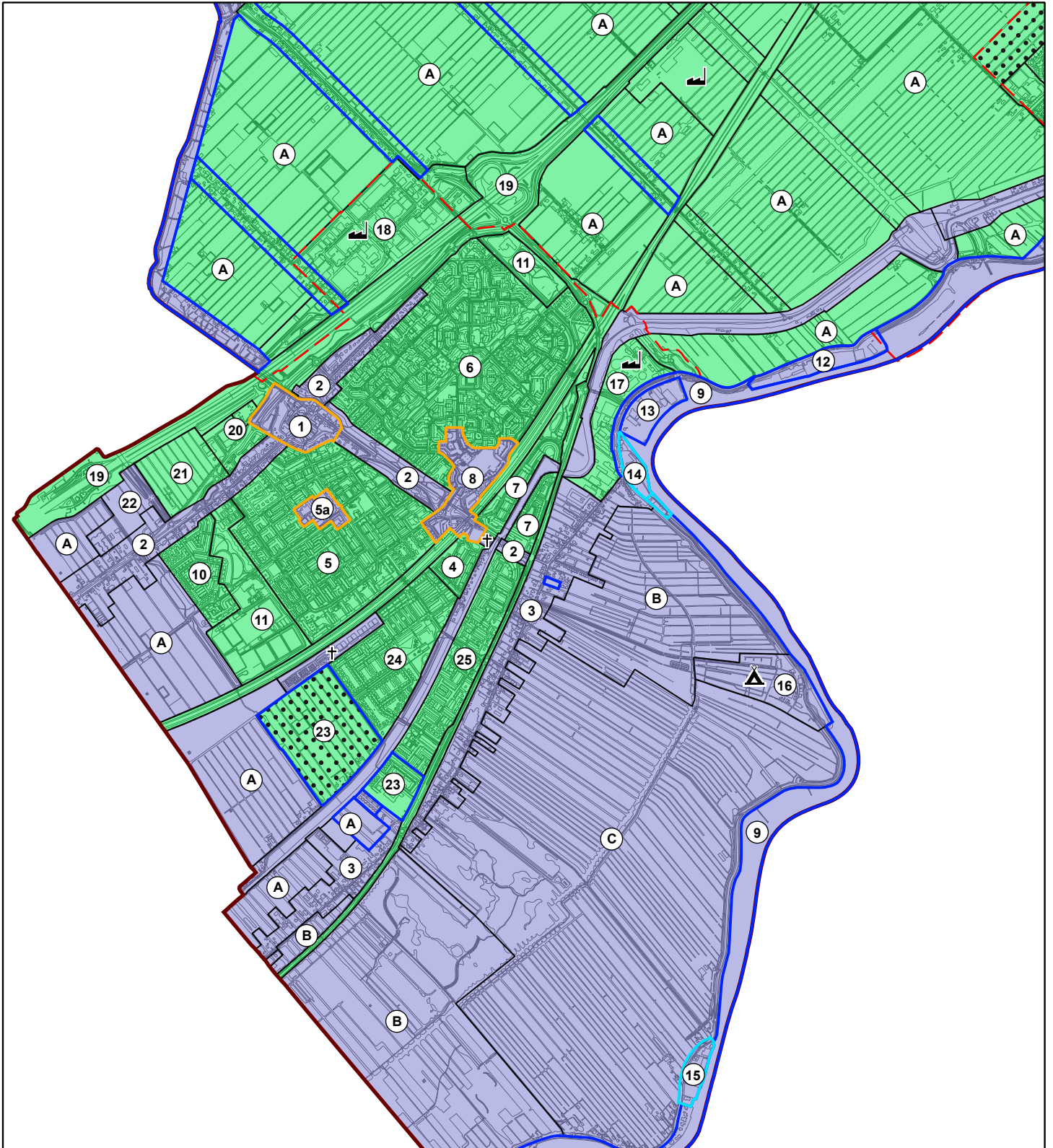
De waarde van het centrumgebied ligt vooral in de ligging binnen de gemeente en de functies die in het gebied zijn opgenomen, zoals de bibliotheek, het NS-station en het raadhuis. De samenhang en identiteit van het gebied als geheel is niet sterk aanwezig. De realisatie van het centrumplan heeft er voor gezorgd dat het centrum van Nieuwerkerk aan de IJssel zich duidelijker kan profileren als herkenbaar, stedenbouwkundig hart. Dit is worden bereikt door het toevoegen van functies als wonen, werken, sociaal-culturele voorzieningen en parkeren en het versterken van de openbare ruimte om daarmee het verblijfsklimaat te verbeteren.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. Bouwinitiatieven vormen een eenheid met het stedenbouwkundige geheel en worden gecombineerd met een verbetering van de continuïteit en de helderheid van openbare ruimten. Uitbreidingen in een eigennijnde architectuur zijn mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de bestaande bebouwing. Tussenruimtes krijgen een verblijfskwaliteit.

[\(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel\)](#)

Moderne centrumgebieden waar veel mensen komen, worden weliswaar niet door iedereen zo goed gewaardeerd als de oude dorpskernen maar zijn wel van groot maatschappelijk belang. Dit belang dient onderschreven te worden in de keuze van een hoog ambitieniveau. Dat kan al door je uit te spreken voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, één van de uitgangspunten van een zwaar welstandsregime.

Nieuwerkerk aan den IJssel



- Welstandsniveau: zwaar
- Welstandsniveau: vrij
- Ontwikkelopgave (welstandsniveau: vrij)
- Beeldkwaliteitplan van kracht
- Supervisie van kracht
- Dorpskern / centrumlocatie
- Grens buurten en structuren
- Contour Zuidplaspolderontwikkeling
- Contour gemeente Zuidplas
- Bedrijventerrein
- Begraafplaats
- Recreatie

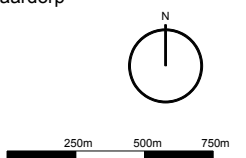
Buurtnamen:

- 1: Oude Dorp Nieuwerkerk aan den IJssel
- 2: Linten vanuit het Oude Dorp
- 3: 's Gravenweg en omgeving
- 4: Oranjebuurt
- 5: Dorrestein
- 5a: Dorrestein centrum
- 6: Zuidplas
- 7: Esse-Kleinpolder
- 8: Reigerhof centrum
- 9: Hollandse IJssel Hitland buitendijks
- 10: Parkzoom
- 11: Groene gebieden in de kern
- 12: Zelling Kortenoord
- 13: Zelling Blok
- 14: Zelling Onderneming
- 15: Zelling Verhitland
- 16: Recreatiecentrum Hitland
- 17: Bedrijventerrein De Vijf Boeken
- 18: Bedrijventerrein Hooge Veenen

- 19: A20 met service-eiland
- 20: Woonwagencentrum Hoofdweg
- 21: Sportpark kleine vink
- 22: Bedrijventerrein Hornbach, Anker & Twigt
- 23: Esse Zoom Laag
- 24: Esse Laag
- 25: Esse Hoog

Structuren & gebieden:

- A: Buitengebied
- B: Hitlandbos
- C: Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp



2 Water

2.1 Hollandsche IJssel

(Structuren van Zuidplas)

2.1.1 Hitland Buitendijks

De Hollandsche IJssel is een zoetwatergetijderivier, waar de natuur in het water en op de grens van land en water onder invloed staat van eb en vloed. De bebouwing aan de rivier kent een grote verscheidenheid: alleenstaande villa's, twee-onder-één-kappers. Omdat de rivier ook vooral een werkrivier is, staat er veel bedrijvigheid aan de oevers. Op de buitendijkse zelling langs de Hollandsche IJssel bij Groot Hitland is een aantal woningen gebouwd die het deelgebied Hitland Buitendijks vormen.

De bebouwing is geplaatst op dijkhoogte. De achtertuinten grenzen aan de Hollandsche IJssel, terwijl de voortuinen gericht zijn op de Groenendijk. Hoewel iedere woning zijn eigen individuele uitstraling heeft, is er toch een zekere eenheid in Hitland Buitendijks te herkennen, door vorm en massa. De bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande bungalows met twee bouwlagen zonder kap. Uitzondering is dorpshuis Ver Hitland dat een zadeldak heeft. De bebouwing in Hitland Buitendijks is opgetrokken uit lichte baksteen. Er zijn veel grote raampartijen gebruikt en veelal is sprake van een duidelijke entree.

De Hollandsche IJssel is cultuurhistorisch waardevol vanwege de zeer oude structuur die nog steeds herkenbaar is. In het kader van het project Hollandsche IJssel is een beeldkwaliteitplan (zie bijlage C9) opgesteld, waarin intenties, aanbevelingen en/ of richtlijnen staan aangegeven voor het veilig stellen, creëren en/ of verbeteren van de identiteit en de kwaliteit van de Hollandsche IJssel. In het kader van deze ontwikkeling zal het bedrijventerrein van Ver Hitland veranderd kunnen worden in woningbouw. Omdat de Hollandsche IJssel een robuuste rivier is, stelt het beeldkwaliteitplan voor om de woonbebouwing te organiseren in complexen. Hiermee wordt niet alleen de verzameling woningen in één bouwvolume bedoeld, maar ook de combinatie van de maat van het gebouw met de maat van de aanliggende onbebouwde ruimte.

Criteria

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder (vergunningplichtig) bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De dijk heeft altijd een hoogteverschil met de aangrenzende gebieden; dit is ook het geval wanneer de woningen pal aan de dijk staan.
- Bij een privétuin aan het water staat het huis zo mogelijk minimaal 20 m van de oever.

Massa en vorm bebouwing

- De oevers zijn in de centra van stads- en dorpskernen 'hard' (kade) en buiten de kernen zo veel mogelijk 'zacht'.
- De kades in de kernen worden waar mogelijk voorzien van een verlaagd (flexibel) deel, dicht bij het water; deze drijvende delen kunnen ook beplanting bevatten.
- De privé buitenruimte van nieuwe woningen wordt intern opgelost (patio) of vormt onderdeel van de architectuur (terrassen, daktuinen, grote balkons).
- Woongebouwen zijn nergens hoger dan vier verdiepingen.
- Parkeergarages zijn altijd half verdiept of geheel ondergronds, met name aan de dijk.

Detaillering, kleur en materiaalgebruik

- Het karakter van de werkrivier komt tot uitdrukking in het toepassen van hedendaagse ontwerpen.
- Bij de detaillering van 'recreatieattributen' (flexibele trappen naar aanlegvlonders) wordt ingespeeld op het karakter van de getijdenrivier.
- De dijk langs de Hollandsche IJssel kent één type begeleidend straatmeubilair (verlichting, borden, vangrail), die steeds op een specifieke manier wordt geplaatst;

- Verlichting staat steeds aan de landzijde van de dijk en wordt beperkt tot de kernen.
(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel)

2.1.2 Industrie op de zellingen van de Hollandsche IJssel

Op de buitendijks gelegen, kunstmatig opgehoogde zellingen langs de Hollandsche IJssel is op verschillende plaatsen in Zuidplas bedrijvigheid gevestigd. Deze bedrijvigheid is veelal grootschalige van karakter en vroeger watergebonden. Tegenwoordig neemt het transport over het water van de Hollandsche IJssel een bescheiden plaats in. De relatief grootschalige bebouwing staat vrij op de kavels en is zowel gericht op het water als de weg. De bebouwing op de zellingen langs de Hollandsche IJssel is zeer divers. Er staan grote bedrijfshallen, showrooms, kantoren en een enkele bedrijfswoning. De oudere bebouwing bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Deze bebouwing komt echter nog weinig voor. Het beeld op de zellingen wordt vooral bepaald door grote loodsen onder een plat dak en buitenopslag van materialen en materieel. De grote loodsen zijn voornamelijk opgetrokken uit een damwandprofiel in verschillende kleuren of lichte baksteen. Showrooms en kantoren bestaan voornamelijk uit glas.

De bedrijventerreinen bieden ruimte voor werkgelegenheid in de gemeente Zuidplas. Gelegen aan de rand van het dorp Nieuwerkerk aan den IJssel vormen vooral de zellingen bij Kortenoord, in combinatie met het bedrijventerrein aan De Vijf Boeken, een belangrijke entree tot het dorp en de 's-Gravenweg. Hoewel de bedrijven niet voor eenieder fraai ogen, vertegenwoordigen ze toch ook het historisch gemengde karakter van het weidse rivierbeeld. In de saneringsplannen voor de Hollandsche IJssel zijn er aanzetten gedeelten van deze industrie te vervangen door meer bescheiden functies.

Criteria

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen. In dit geval dient naar de positieve aspecten van het gebied gekeken te worden.

Plaatsing

- Het representatieve gedeelte van de bebouwing situeren aan de openbare weg.
- Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Massa en vorm bebouwing
- De opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.
- Heldere en duidelijke hoofdvorm en een heldere dakcontour.
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.
- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geleidingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.
- Detaillering, kleur en materiaalgebruik
- Opslagloodsen worden zoveel mogelijk gemaakt van het materiaal dat er in opgeslagen is; wanneer dat niet kan bestaat een voorkeur voor hout.
- Bewegende onderdelen van machines op de wal worden met behulp van een kleur benadrukt.

(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel)

2.1.3 Dijklint van Moordrecht

De structuur van Moordrecht, als riviernederzetting, is bepaald door de ligging aan de Hollandsche IJssel. De bebouwing van Moordrecht is ontstaan aan de dijk. Dit dijklint is nog steeds duidelijk herkenbaar in de structuur van de kern. Tot de gebiedscategorie dijklint behoren de Schielands Hoge Zeedijk West, Westeinde en de Schielands Hoge Zeedijk Oost. Het ruimtelijk beeld van het dijklint wordt bepaald door de hoge dijk. Op deze dijk is een geasfalteerde weg gelegen die de doorgaande verbinding vormt naar Nieuwerkerk aan de IJssel in het westen en Gouda in het oosten. Aan de noordzijde is benedendijks een smalle weg gelegen met voornamelijk klinkerbestrating begeleid door een betontegel trottoir. Het dijklint kent een hoofdzakelijk organisch gegroeide bebouwing met enkele vrijstaande en geschakelde uitbreidingen. Het meest westelijk en oostelijk deel hebben een overwegend groen en landschappelijk karakter door vrijstaande woningen in een lage bebouwingsdichtheid teruggelegen op ruime kavels met daartussen ruime openingen naar de achtergelegen polder. De woningen hebben een grote diversiteit aan bebouwingskenmerken, verschil in materiaal- en kleurgebruik en zijn zowel evenwijdig als haaks gepositioneerd ten opzichte van de dijk. De bouwhoogte is hoofdzakelijk één bouwlaag met een zadeldak, met de noklijn wisselend haaks of evenwijdig aan de straat, waardoor zowel kop- en langsgevels voorkomen in het gevelbeeld. Naar het centrum van het dorp verdicht de bebouwing en komen benedendijks geschakelde woonblokken voor die afgewisseld worden met historische dijkbebouwing. Deze woningen zijn op enkele plaatsen

niet georiënteerd op de dijk maar op de achterliggende woonwijken en geven een rommelig straatbeeld door achterkanten. De positionering van de bebouwing ten opzichte van de dijk verspringt veelvuldig, evenals het materiaal- en kleurgebruik. De bouwhoogte varieert van één tot twee bouwlagen met hoofdzakelijk zadeldaken. De bebouwing aan de zuidzijde van het dijklint is buitendijks en op de dijk geplaatst. Aan de westzijde van de kern zijn twee relatief grote appartementen complexen bestaande uit vier lagen nadrukkelijk in de bocht van de dijk aanwezig en vormen naast de watertoren een belangrijk oriëntatiepunt. De buitendijkse bebouwing is georiënteerd op de dijk en heeft een licht verspringende voorgevellijn die meeloopt met de gebogen dijk. Individuele historische bebouwing wordt tegenover het gemeentehuis afgewisseld met zorgvuldig ingeplande planmatige uitbreidingen, wat hier zorgt voor een aantrekkelijk en gevarieerd straatbeeld. De bouwhoogte varieert van één tot twee bouwlagen met zadeldaken.

De ruimtelijke karakteristiek van het dijklint wordt gekenmerkt door het relatief grote verschil in hoogte tussen de dijk en de benedendijkse bebouwing. Het gevelbeeld wordt vooral gekenmerkt door een grote mate aan variatie in bebouwingsdichtheid, bouwmassa en -hoogte, verspringingen ten opzichte van de voorgevellijn, vormgeving en functiemenging. Het dijklint heeft op sommige plaatsen een duidelijke relatie met het achterliggende landschap door middel van doorzichten tussen de bebouwingselementen. Door de hogere ligging van de dijk is er zicht op het lager liggende dakenlandschap, een belangrijk aandachtspunt is hierdoor het voorkomen van achterzijkanten aan de dijk. Het welstandsbeleid is erop gericht de gedifferentieerde karakteristiek van dit lint te waarborgen met ruimte voor nieuwe inpassingen van woonbebouwing in relatie tot het aangrenzende landschap en de karakteristiek van het dijklint.

Criteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden / versterken van de aanwezige zichtlijnen zorgt voor continuïteit en versterkt de verweving van het dijklint met aangrenzende gebieden.
- Behouden van de oorspronkelijke peilmaat ten opzichte van de dijk.
- Interpretieren van positionering verspringend ten opzichte van de rooilijn, zowel op als tegen of beneden de rivierdijk.
- Interpretieren van gedifferentieerd bebouwingsbeeld.

Massa en vorm

- Interpretieren van de maat en schaal van de historische dijkbebouwing gerelateerd aan omliggende bebouwing.
- Interpretieren van kapvorm en -richting van de omliggende historische bebouwing. Herkenbaarheid van individuele gevels en panden in het totale gevelbeeld interpreteren.
- Interpretieren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonisch verschil met de belendende bebouwing.
- Behouden van op de dijk georiënteerde voorgevel.
- Interpretieren van authentieke detailleringen zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten en siermetselwerk.
- Uitsluiten van blinde gevels aan de straatzijde.
- Achterdakvlakken- en zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte behandelen als voorkant.

Kleur en materiaal

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

(Deelkaart Moordrecht)

2.2 Rotte en Zevenhuizerplas

(Structuren van Zuidplas)

2.2.1 Rotte

Het gebied Rottemeren is bij uitstek een recreatiegebied met de meest uiteenlopende vormen van dag- en verblijfsrecreatie. Het gebied loopt in noord-zuid richting aan de oostkant van Oud Verlaat en Zevenhuizen en eindigt min of meer bij Moerkapelle. Dit gebied heeft een bovengemeentelijke, recreatieve functie. De drie direct naast gelegen polders (Eendragtspolder, Tweemanspolder en de Wilde Veenen) zijn in sterke mate ondersteunend aan deze hoofd(groen)structuur.

Waarde

De waarde van het gebied bevindt zich met name in de hoogwaardige groene en natuurlijke inrichting. Ontwikkelingen van dit gebied moeten gericht zijn op versterking van de recreatieve functie, de groenstructuur en de natuurwaarden.

(Deelkaart Zevenhuizen – Oud Verlaat)

2.2.2 Zevenhuizerplas

De Zevenhuizerplas is gelegen op het grensvlak van de gemeente Zuidplas en de gemeente Rotterdam. Dit gebied heeft een bovengemeentelijke, recreatieve functie waarbij het accent ligt op water(dag)recreatie. De waarde van het gebied bevindt zich met name in de groene inrichting en de ligging van de plas direct tussen de bebouwde gebieden van Zevenhuizen, Oud Verlaat en Rotterdam. Ontwikkelingen van dit gebied moeten gericht zijn op versterking van de recreatieve functie, de groenstructuur en de natuurwaarden.

Criteria

Uitgangspunten welstandsbeleid zijn; bijzonder zorgvuldig omgaan met bebouwingsvormen en vormgeving dient een duidelijke relatie te hebben met de recreatieve functie en de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

(Deelkaart Zevenhuizen – Oud Verlaat)

2.3 Ringvaart

(Structuren van Zuidplas)

2.3.1 Moordrecht

De Ringvaart loopt parallel aan de Hollandsche IJssel. De functie van het kanaal is om het overtollig water uit de polder te transporteren. De Ringvaart werd vroeger gebruikt door kleine binnenvaartschepen, tegenwoordig alleen door woonboten en pleziervaart. Het kanaal loopt door de kern van Moordrecht en splitst het dorp in twee delen. Tot het gebied Ringvaart behoort alle bebouwing die direct aan de Ringvaart of aan de naastgelegen infrastructuur is gelegen. Aan de noordzijde van de Ringvaart liggen twee wegen in elkaars verlengde parallel aan de Ringvaart. Dit zijn de Oost Ringdijk en de West Ringdijk. Aan de zuidzijde van de Ringvaart, ter hoogte van de dorpskern, liggen de Koningin Julianastraat, Molenlaan en de Narcisstraat, deze zijn eveneens parallel aan de Ringvaart aangelegd. Ringvaart noordzijde Moordrecht heeft tot ongeveer de jaren vijftig een organische groei gekend. Dit gebeurde vooral langs de belangrijke wegen en vaarroutes. Aan de noordzijde van de Ringvaart heeft dit geresulteerd in bovendiense bebouwing achter de weg langs het water. Dit in contrast tot de omliggende bebouwing die benedendijks is gesitueerd. De bebouwing is hoofdzakelijk vrijstaand, en wordt her en der afgewisseld door twee-onder-één-kap woningen. De onderlinge afstand tussen de bebouwing varieert, waardoor er soms aanzienlijke ruimtes ontstaan tussen de bebouwing. Hierdoor is er zicht op de benedendijks gelegen bebouwing, die hoofdzakelijk bestaat uit garageboxen. De bebouwing aan de Ringdijk ligt in de rooilijn, dicht tegen de provinciale weg. Hierdoor blijft er weinig ruimte over voor voortuinen. De bebouwingskarakteristieken lopen sterk uiteen, waardoor elke woning zijn eigen architectonische kenmerken heeft. De meeste bebouwing is opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een kap. Daarbij is er sprake van een grote verscheidenheid aan kapvormen. Voorkomende kapvormen zijn zadeldak, wolfdak, mansardekap en lessenaarskap, met afwisselend de noklijn haaks op of evenwijdig aan de weg. De geleding van de voorgevels is sterk wisselend, soms overwegend verticaal, soms overwegend horizontaal.

Ringvaart zuidzijde

Ten zuiden van de Koningin Julianastraat heeft in de jaren zestig een planmatige uitbreiding plaatsgevonden. Van deze uitbreiding zijn de meest noordelijke bouwblokken georiënteerd op de Ringvaart. De woningen bestaan uit rijwoningen en portiekflats. De rijwoningen hebben twee lagen met zadeldak, met de nokrichting evenwijdig aan de Ringvaart. De portiekflats zijn haaks op de Ringvaart gepositioneerd. De tussenliggende ruimtes worden gebruikt voor parkeerplaatsen. De flats zijn 5 lagen hoog en hebben een verticale geleding. Beide bebouwingssoorten zijn opgetrokken uit baksteen met een donkerbruine kleur.

De bebouwing aan de Molenlaan, het noordelijk gedeelte van de Burgemeester Brandtstraat en de Narcisstraat zijn direct langs de Ringvaart gelegen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen uit een recente periode. De bebouwing is opgebouwd uit één of twee bouwlagen met verschillende kapvormen en kleurstellingen. De gebouwen zijn niet georiënteerd op de Ringvaart, dit in tegenstelling tot de eerder genoemde bebouwing. Wel heeft de bebouwing door plaatsing een duidelijke samenhang met het kanaal. De kruising van de Ringvaart met het dorpslint is geaccentueerd door een tweetal objecten met een meerszijdige oriëntatie: een voormalige karakteristieke graansilo/maalderij en een basisschool. Beide objecten zijn georiënteerd op de weg én de Ringvaart. De voormalige graansilo/maalderij doet thans dienst als kerk. Het pand bestaat uit drie lagen met zadeldak. Door reliëf in het metselwerk krijgt het relatief lange gebouw een verticale geleding.

Waardebepaling, gewenste ontwikkeling en beleid

De ringvaart vertegenwoordigde als historische route een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur van Moordrecht. Het karakter van de ringvaart wordt gekenmerkt door een open profiel begeleid door relatief gesloten gevelwanden. Deze zijn opgebouwd uit veelal vrijstaande kleinschalige lintbebouwing, verspringend ten opzichte van de voorgevelrooilijn al dan niet voorzien van een voortuin. Gevelwanden vertonen een variatie voor wat betreft bouw- en goothoogte, kapvorm en –richting, bouwstijl en gevelopbouw. De gevoeligheden binnen de ringvaart liggen in vervangende nieuwbouw en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren. Het welstandsbeleid is gericht op een zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwingselementen passend binnen de bestaande omgeving. De ringvaart in Moordrecht is vanwege de entreefunctie en het historische karakter beeldbepalend voor de kern Moordrecht. Door deze beeldbepalende karakteristiek met cultuurhistorisch waardevolle bebouwingselementen in gedifferentieerde gevelwanden is de ringvaart aangewezen als zwaar welstandsgebied.

Criteria

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden autonome ligging en uitstraling van de ringvaart tussen planmatige uitbreiding.
- Behouden van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor aswerking en continuïteit in de ringvaart.
- Interpreteren van positionering in de voorgevellijn of met verspringingen binnen de uitersten van belendende bebouwing.
- Interpreteren van oriëntatie op de ringvaart.

Massa en vorm

- Interpreteren van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Interpreteren van dakvorm en –richting van de bebouwing in de directe omgeving.
- Interpreteren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpreteren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning.
- Geen dichte gevels (muren) aan de ringvaart. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Behouden van authentieke detailleringen en ornamenten.
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen. Wit stucwerk is mogelijk.
- Afstemming van kleur- en materiaalgebruik op belendingen is wenselijk.

(Deelkaart Moordrecht)

2.3.2 Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en Moerkapelle

Ook in Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen en Moerkapelle heeft de ringvaart zijn invloed gehad op de ontwikkeling van het dorp. De dorpen zijn feitelijk aan de ringvaart ontstaan en danken een deel van hun uitstraling in de oude kern aan de aanwezigheid van de ringvaart. De kwaliteiten zoals aangegeven in Moordrecht bestaan ook in de andere dorpen en daarom zal ook daar de status van de ringvaart vertaald worden in een zwaar welstandsregime.

2.3.3 Zuidplaspolder

De Ringvaart is één van de dragende structuren van de Zuidplaspolder geweest en zal dat ook in de toekomst zijn. Om die reden is de Ringvaart opgenomen in een beeldkwaliteitplan (Linten en Kwaliteitszone Ringvaart) waar de voorwaarden zijn gesteld die verdere ontwikkeling langs de ringvaart kunnen sturen.

3 Lijnen

(Structuren van Zuidplas)

3.1 Lanen en linten van de Zuidplaspolder

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het buitengebied is door vervening en ontwatering sterk gewijzigd. Hieruit is de voor het huidige landschap zo kenmerkende slagenverkaveling ontstaan. De slagenverkaveling bestaat uit lange stroken grasland van ongeveer 780 meter lang en 40 meter breed. De basis voor deze verkaveling is de lijn die de kerktoren van Moerkapelle met die van Moordrecht verbindt. Vanaf dit ontginningslint zijn in twee richtingen slagen gemaakt. Verspreid in het buitengebied liggen aan het oude ontginningslint met regelmaat agrarische bedrijven. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar in het overwegend open landschap, ondanks de bomenrij waarmee de meeste bedrijven zijn omzoomd.

De oudere agrarische erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Het zijn clusters van relatief forse bouwmassa's. De historische gebouwen vormen een waardevol cultuurhistorisch erfgoed. Op de oudere erven staan boerderijen met een gescheiden woning en bedrijfsgebouwen. De woning, normaliter voor op de kavel, bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een zadeldak. De kaprichting staat parallel aan de kavelrichting, waardoor een topgevel naar de weg is gericht. Tegen de woning aan of op iets afstand daarachter staat een grote langwerpige schuur. Deze is vaak breder dan de woning en met dezelfde of een hogere noklijn. De schuren hebben afwisselend een zadel- of schilddak.

Bij veel boerderijen is er achter op het erf nog een aantal kleinere bijgebouwen geplaatst. Deze zijn veelal haaks op de richting van woning en schuur gebouwd. Zowel woonhuis als bijgebouwen zijn meestal uitgevoerd in baksteen en hout en afgedekt met gebakken dakpannen of riet.

Op de jongere erven is het woonhuis eveneens naar de weg gekeerd. Daarachter (of daarnaast) liggen de bijgebouwen en/of silo's in een rechthoekig patroon, meestal op enige afstand van het woonhuis. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint. De laatste jaren vindt er een schaalvergroting plaats in de landbouwsector waardoor de behoefte aan meer en grotere bedrijfsruimten is ontstaan. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen van damwandprofielen en daken van plaatmateriaal. De toegepaste kleurstellingen variëren tussen groen, bruin en zwart voor de damwandprofielen en rood, groen en zwart voor de daken. Doordat deze nieuwe materialen niet of nauwelijks ververen, blijft de oorspronkelijke kleur zeer lang behouden. Soms levert dit een hard contrast op met de omgeving.

Het agrarisch gebied van Zuidplas heeft een open karakteristiek, waarin het veenontginningslandschap met kenmerkende slagenverkaveling nog duidelijk herkenbaar is. Het grondgebruik bestaat voornamelijk uit grasland. De bebouwing in het open agrarisch gebied is grotendeels geconcentreerd langs het oorspronkelijk ontginningslint of als solitaire boerderijen verspreid door het gebied gesitueerd. De gevoeligheden binnen het open agrarisch gebied liggen voornamelijk in de openheid van het landschap en daarmee de zichtbaarheid vanaf grote afstand op bebouwingselementen.

De lanen en linten van de Zuidplaspolder zijn voor een deel opgenomen in een beeldkwaliteitplan (Linten en Kwaliteitszone Ringvaart), waarin is opgenomen hoe zij in relatie tot de Zuidplasontwikkelingen kunnen worden ontwikkeld en vormgegeven. Omdat de ambities voor de Zuidplaspolder ontwikkeling naar beneden zijn bijgesteld krijgt het beeldkwaliteitplan een faciliterend karakter en worden de lanen en linten welstandsvrij.

3.2 Linten vanuit het Oude Dorp van Moerkapelle

De Julianastraat en de Herenweg zijn feitelijk onderdeel en een voortzetting van het oude dorp van Moerkapelle waarbij de Herenweg een agrarisch lint is zoals op meer plekken aanwezig. De Middelweg is vergelijkbaar met de linten uit de Zuidplaspolder. Bovendien worden delen van de Julianastraat en de Middelweg al in een beeldkwaliteitplan (Bijlage C9, Linten en Kwaliteitszone Ringvaart), voorzien van regels tot ontwikkeling. De Herenweg en de Middelweg zijn ook onderdeel van het landschappelijk waardevol gebied van de Polder De Wilde Veenen. De criteria die gelden onder Lanen en linten van de Zuidplaspolder zijn ook hier toepasbaar.

[\(Deelkaart Moerkapelle\)](#)

3.3 Linten vanuit het Oude Dorp van Nieuwerkerk aan den IJssel

In aansluiting op het Oude Dorp zijn aan de Parallelweg-Zuid, de Vrijheidslaan/ Hoofdweg en de Kerklaan woonlinten ontstaan met vrijstaande woningen, boerderijtjes en bedrijfjes. De bebouwing in de linten heeft zich organisch ontwikkeld. Telkens waren er nieuwe invullingen, waardoor de bebouwingsdichtheid toenam. Nu komen er verschillende bouwstijlen naast elkaar voor, zowel oud als nieuw. Door de aanleg van de autosnelweg (A20) hebben de vroegere Hoofdweg/Vrijheidslaan en de Parallelweg-Zuid hun functie als rijksweg verloren. Ze dienen nu als verbindingsweg voor lokaal verkeer tussen onder meer Nieuwerkerk aan den IJssel en Capelle aan den IJssel.

Door de ontwikkeling van de linten in verschillende perioden, is de bebouwing onderling sterk afwisselend van karakter. Het diverse beeld dat hierdoor naar voren komt, is een belangrijke karakteristiek van de linten vanuit het oude dorp. In de regel staat de bebouwing in de linten met de voorgevel naar de weg gericht. Omdat de bebouwing vaak op enige afstand van de weg staat, zijn er over het algemeen ruime voortuinen aanwezig. Aan de Hoofdweg voegt de lintbebouwing zich in het kavelpatroon van de Prins Alexanderpolder.

Aan de Kerklaan vormt de bebouwing een redelijk eenvormig beeld. De bebouwing staat in de rooilijn, op enige afstand van de straat. De voortuinen en de diepe achtertuinen, die tegen de dijkhelling liggen, zorgen voor een groene uitstraling. Aan de Hoofdweg/Vrijheidslaan en de Parallelweg-Zuid is het bebouwingsbeeld gevarieerd, door een afwisseling in bouwstijl, bouwperiode en afmeting.

De bebouwing in de linten vanuit het Oude Dorp bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande huizen met één bouwlaag met kap. De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak. Bijgebouwen staan buiten de rooilijn, voornamelijk vrijstaand achter de woning. In het algemeen is de oude woonbebouwing kleinschalig van aard. Boerderijen en nieuwere bebouwing hebben een grotere schaal.

Binnen de linten vanuit het Oude Dorp is meestal sprake van bebouwing met een individuele uitstraling. Door de variatie in bebouwing, varieert ook de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De meeste bebouwing in de linten vanuit het Oude Dorp is opgetrokken uit grijsbruine baksteen. De dakpannen zijn rood of grijs van kleur.

De Kerklaan maakt deel uit van de oude structuur van de oude kern Nieuwerkerk die ontstond op het kruispunt met de Bostelweg. De ligging op de dijk en de Ringvaart rondom de Prins Alexanderpolder geeft de Kerklaan een hoge ruimtelijke waarde. De combinatie van bouwstijlen en bouwjaren geeft de linten aan de Hoofdweg/Vrijheidslaan en de Parallelweg-Zuid een gevarieerd beeld.

Criteria

In aansluiting op het Oude Dorp geldt voor de Kerklaan een zwaar welstandsregime. Het welstandsbeleid is hier gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke eenheid van woningen. Essentieel is de maat en schaal van de bebouwing. Voor de vroegere rijksweg (Hoofdweg/Vrijheidslaan en Parallelweg-Zuid) geldt ook een zwaar welstandsregime.

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Situering in de rooilijn.
- De parcelering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn maatgevend bij nieuwbouw.
- Bedrijfsbebouwing en bijgebouwen staan op het achtererf.

Massa en vorm

- De gebouwen zijn individueel en afwisselend.
- Gebouwen bestaan uit een onderbouw met kap.
- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- Wanneer aaneengebouwd wordt, de gevelindeling afstemmen op de oorspronkelijke parcelering en gevelbreedtes.

Detailering, kleur en materiaalgebruik

- Detailering en materiaalgebruik zijn hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal. De detailering is zorgvuldig en voorkomt in ieder geval een snel verouderend aanzien.
- Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofdmassa.
- Toegevoegde elementen zijn zelfstandig vormgegeven in lijn met de architectuur van het geheel.

Aanvullende gebiedsgerichte criteria

Op basis van cultuurhistorische en architectonische aspecten en vanwege de ensemble waardering voor de stedenbouwkundige situering en het unieke karakter van het bouwwerk in relatie tot de omgeving, gelden voor de volgende bouwwerken aanvullende criteria

- Kerklaan 13-15: voormalig station;
- Kerklaan 44: voormalige pastorie;
- Kerklaan 46: gereformeerde kerk;
- Kerklaan 60: voormalige bakkerswinkel;
- Kerklaan 64: woning;
- Kerklaan 66: woning;
- Kerklaan 92: voormalige pastorie;
- Kerklaan 56: woning 'Veldzicht';
- Kerklaan 152: woning.

De bestaande beeldbepalende onderdelen van deze bouwwerken dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Wijzigingen worden harmonieus met de bestaande architectuur ontworpen en uitgevoerd, zodat de authenticiteit van het beeldbepalende bouwwerk blijft gehandhaafd.

Afwijking van de loketcriteria

Bouwiniciatieven aan beeldbepalende panden/ waardevolle bouwwerken zullen in alle gevallen voor advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

([Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel](#))

3.4 's-Gravenweg

De 's-Gravenweg is het oudste bebouwingslint in de gemeente Zuidplas. Dit lint was de ontginningbasis van de Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp. Van oudsher lagen de boerderijen voornamelijk langs de westzijde van de weg. Later werd er ook aan de oostzijde van de weg gebouwd en werd het lint steeds verder verdicht met nieuwe (burger)woningen en niet-

agrarische bedrijven. De oude boerderijen en statige herenhuizen herinneren nog aan het verleden van de weg als belangrijke verbinding tussen Rotterdam en Gouda. Onderdeel van dit deelgebied is de Kortlandstraat, waar de eerste markante rijtjeshuizen werden gebouwd. De woningen zijn in de jaren '30 van de vorige eeuw gebouwd als project van de woningbouwvereniging. De bebouwing staat evenwijdig met de perceelgrenzen, op enige afstand van de weg. Er is vooral sprake van afzonderlijke kavels, maar ook geschakelde woningen komen voor. Het beeld met afzonderlijke kavels wordt versterkt door het slotenpatroon. Ten zuiden van de Hitlandselaan bestaan tussen de woningen door vergezichten op het omliggende polderlandschap. De bebouwing van de Kortlandstraat grenst met de voortuinen direct aan de smalle straat, waardoor een intiem karakter ontstaat.

De bebouwing aan de 's-Gravenweg geeft een beeld van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en het oorspronkelijke gebruik. Telkens hebben nieuwe invullingen en toevoegingen plaatsgevonden, waardoor de bebouwingsdichtheid toenam. Nu komen oude en nieuwe bouwstijlen naast elkaar voor, waardoor de bebouwing sterk afwisselend van karakter is. Hoewel er voornamelijk sprake is van individuele woningen met soms een voornaam karakter, wordt dit bebouwingspatroon op een enkele plek onderbroken door grootschalige elementen, zoals exportslachterij Boer en het tennis- en squashcentrum. De woningen aan de Kortlandstraat zijn twee aan twee gebouwd onder een samengesteld dak dat is gedekt met rode pannen. Hierdoor ontstaat een eenduidig beeld langs de gehele straat.

Binnen het lint van de 's-Gravenweg is sprake van bebouwing met een individuele uitstraling. Door de variatie in bebouwing en bouwperiode, varieert ook de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De bebouwing in de Kortlandstraat daarentegen heeft nog steeds een duidelijke eenheid. De woningen zijn opgetrokken uit donkerbruine baksteen en voorzien van rode pannen. De houten kozijnen zijn geschilderd in gebroken wit, evenals de daklijsten.

Binnen het dorp Nieuwerkerk aan den IJssel vormt de 's-Gravenweg een waardevol gebied vanwege de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur. Langs de 's-Gravenweg zijn verschillende rijksmonumenten aangewezen. Daarnaast is er veel karakteristiek waardevolle bebouwing aanwezig: bebouwing die afzonderlijk of in combinatie met de omgeving (beplanting, kavelstructuur, waterhuishouding) karakteristiek is voor het gebied. Het oorspronkelijke karakter van de Kortlandstraat is nog steeds intact, waardoor deze cultuurhistorisch gezien een hoge waarde heeft. Uitgangspunten van de bestemmingsplannen ('s-Gravenweg en Groene Zoom) waar de 's-Gravenweg onderdeel van uitmaakt is het handhaven van de huidige karakteristieken van de 's-Gravenweg. Belangrijk zijn het slotenpatroon, de diepe voortuinen en de noodzakelijke afstand tot de sloten. Essentieel onderdeel van de huidige en te beschermen karakteristiek is de ontsluiting van de percelen met bruggen. Verder zijn er voorwaarden voor het handhaven van erfbeplanting en voor bebouwing en/ of bijgebouwen/ uitbouwen bij waardevolle karakteristieke panden.

Om enige verruiming in de bebouwingmogelijkheden te realiseren is in juni 2010 het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg vastgesteld. Vasthoudend aan de karakteristieken van het gebied kan er meer gebouwd worden.

Criteria

Voor de 's-Gravenweg en omgeving geldt een zwaar welstandsregime, vanwege de waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische structuur van het gebied. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke karakteristiek van het gebied. Essentieel is de afwisseling in de vormgeving van de bebouwing.

Algemeen

De bestaande gebouwde omgeving is het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk. Dat wil zeggen dat een bouwkundige toevoeging of verandering de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, kleur- en materiaalgebruik ervan als uitgangspunt dient te nemen.

Plaatsing

- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Bouwinitiatieven houden de bestaande structuur herkenbaar en doorbreken deze niet.
- De huizen staan vrij; tussen de bebouwingselementen zijn doorzichten mogelijk.

- Nieuwbouw draagt bij aan het 'ontspannen' en afwisselende karakter van het lint.
- Bouwinitiatieven laten de onbebouwde ruimte tussen de hoofdmassa's intact (B).
- De parcellering, de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn maatgevend bij nieuwbouw.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en vorm bebouwing

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend, de opbouw van de gevels is consistent en goed van verhouding.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen staan op het achtererf.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving blijven gehandhaafd.
- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de aanliggende bebouwing.

Detailtering, kleur en materiaalgebruik

- Fijnschalige detailtering die de hoofdvorm ondersteunt.
- Detailtering en materiaalgebruik zijn hoogwaardig door het toepassen van natuurlijke materialen of daaraan gelijkwaardig modern bouw materiaal. De detailtering is zorgvuldig en voorkomt in ieder geval een snel verouderend aanzien.
- Kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op de omgeving: doorgaans in aardkleuren, (gebroken) wit of naturel voor de hoofdmassa.

Aanvullend

Voor de Kortlandstraat geldt aanvullend:

- Donkerbruine baksteen, kozijnen in gebroken wit geschilderd.

Aanvullende gebiedsgerichte criteria

Op basis van cultuurhistorische en architectonische aspecten en vanwege de ensemble waardering voor de stedenbouwkundige situering en het unieke karakter van het bouwwerk in relatie tot de omgeving, gelden voor de volgende bouwwerken aanvullende criteria.

- wagenschuur 's-Gravenweg nabij nr. 8;
- 's-Gravenweg 31: woning 'Beukenhof';
- 's-Gravenweg 88: boerderij 'Al wat men op aarde ziet, volmaaktheid vindt men niet';
- 's-Gravenweg 92: woning 'Bene Situs';
- 's-Gravenweg 101: koetshuis;
- 's-Gravenweg 159-167: woningen;
- 's-Gravenweg 238: boerderij;
- 's-Gravenweg 316: woning;
- 's-Gravenweg 71: kerkje gereformeerde gemeente;
- 's-Gravenweg 254: voormalige villa 'Landzicht'.

De bestaande beeldbepalende onderdelen van deze bouwwerken dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven. Wijzigingen worden harmonieus met de bestaande architectuur ontworpen en uitgevoerd, zodat de authenticiteit van het beeldbepalende bouwwerk blijft gehandhaafd. Voor 's-Gravenweg 88 en 238 gelden tevens de objectgerichte criteria voor historische agrarische bebouwing.

Afwijking van de loketcriteria

Bouwinitiatieven aan beeldbepalende panden/ waardevolle bouwwerken zullen in alle gevallen voor advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

[\(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel\)](#)

3.5 Dorpslint Moordrecht

Het dorpslint van Moordrecht wordt gevormd door de Middelweg, vanaf de rotonde op de Middelweg tot aan de Kerklaan. De Middelweg is de belangrijkste invalsroute van Moordrecht, en vormt de verbinding met de provinciale wegen N207 en N456 en de autosnelweg A20. De Middelweg is in de loop van de tijd deels ingekapseld door uitbreidingen in de vorm van woonwijken. Aan de noordwestzijde gaat de Middelweg over in agrarisch buitengebied terwijl in het zuidoosten de overgang plaats vindt naar de historische kern van Moordrecht.

3.5.1 Middelweg

Het profiel van de Middelweg wordt bepaald door een rechte weg, ingericht met twee rijstroken van asfalt. Deze worden aan de oostzijde begeleid door een fietspad, gedeeltelijk tweezijdig met een bomenrij en ruime voortuinen. Het rechte verloop zorgt voor een zichtlijn naar de oude dorpskern van Moordrecht. Het noordwestelijke deel van de Middelweg heeft een overwegend agrarisch karakter met een zeer lage bebouwingsdichtheid. De weinige bebouwing is sterk terugliggend gepositioneerd ten opzichte van de straat. Dit deel van de entree heeft een open landelijk en groen karakter, waar het slagenlandschap duidelijk herkenbaar is. Een bijzonder element is de begraafplaats Middelweg, die nabij de rotonde in het landelijk gebied ligt. Het zuidoostelijke deel van het dorpslint is aan weerszijden bebouwd met voornamelijk vrijstaande woningen, enkele twee-onder-één-kap woningen en één blok met rijwoningen. De woningen zijn grotendeels op de weg georiënteerd. De vrijstaande woningen liggen enigszins teruggelegen ten opzichte van de weg en hebben sterk wisselende architectonische kenmerken. De hoogte varieert van één tot twee bouwlagen met een grote diversiteit aan kapvormen. Voorkomende kapvormen zijn zadeldak, wolfdak, tentkap, schildkap, mansardekap en lessenaarskap, met afwisselend de noklijn haaks op of evenwijdig aan de weg. De meeste panden zijn opgebouwd uit aardkleurig metselwerk en een dakbedekking van donkere of rode dakpannen. De rijwoningen langs de Middelweg behoren bij de planmatige uitbreiding in het noordwesten van Moordrecht. Het planmatige karakter wijkt af van de organisch gegroeide bebouwing aan het dorpslint. Toch heeft de bebouwing een kleinschalige uitstraling, doordat iedere woning een eigen dwarskap heeft. Nabij de dorpskern staan nog enkele twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen en een zadeldak. Rond de kruisingen met de Weidezoo en de Stevensstraat zijn blinde gevels van de planmatige bebouwing uit de aangrenzende woonwijken naar de middelweg gericht. Naast woningbouw bevinden zich een basisschool en het zorgcentrum 'Moerdregt' aan de Middelweg. Deze voorzieningen vallen niet direct op omdat ze meer teruggelegen zijn dan de woonbebouwing en niet georiënteerd zijn op de weg. Het Zorgcentrum is opgebouwd uit twee bouwlagen van donker metselwerk en een tentdak van donkere dakpannen.

3.5.2 Kerklaan

De Kerklaan is een historische verbindingsroute van Moordrecht richting achterland. Het bebouwingslint langs deze route is organisch gegroeid. Dit zorgt ervoor dat de bebouwing een individueel karakter heeft met eigen architectonische kenmerken. De openbare ruimte wordt bepaald door klinkerbestrating die aan weerszijden begeleid wordt door een betontegel trottoir. De bebouwing is in verspringende rooilijn geplaatst, in wisselende onderlinge afstand. De bouwhoogtes variëren van één tot twee bouwlagen, met een grote diversiteit aan kapvormen en verschillende nokhoogtes. Het materiaalgebruik is hoofdzakelijk beperkt tot baksteen gevels en houten elementen. Door deze kenmerken ontstaat een gevarieerd en divers karakter. In de straat zijn verschillende pleinen ontstaan, waaraan diverse winkels zijn gesitueerd. Op de pleinen kan veelal geparkeerd worden. Aan de westzijde van de Kerklaan wordt nieuwe centrum bebouwing gerealiseerd in de vorm van winkelvoorzieningen en woonbebouwing die de overgang gaat vormen vanaf de Ringvaart naar het historische gedeelte aan de rivierdijk.

Waarde

Het karakter van het dorpslint wordt bepaald door een relatief ruim straatprofiel met voornamelijk vrijstaande woonbebouwing, georiënteerd op het dorpslint. De woningen zijn hoofdzakelijk georiënteerd op de onderliggende slagenverkaveling gepositioneerd met de voorgevel evenwijdig aan de weg. Het is van belang de autonome ligging en herkenbare ruimtelijke karakteristiek van het organisch gegroeide dorpslint tussen (toekomstige) planmatige wijken te behouden. Op kruispunten met de planmatige woonwijken is de bebouwing vaak niet georiënteerd op het dorpslint, wat resulteert in een onderbreking van het straatbeeld door blinde gevels. De oorspronkelijke diversiteit in het straatbeeld vormt een belangrijk uitgangspunt voor het welstandsbeleid. Hierbij is het mogelijk om met respect voor het bestaande gevelbeeld in het dorpslint, gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten in hoogte en vormgeving op stedenbouwkundige geëigende locaties.

Criteria

Het dorpslint is als historische route en huidige entree van Moordrecht beeldbepalend voor de kern. Door deze beeldbepalende karakteristiek met een gedifferentieerd bebouwingsbeeld is het dorpslint aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn de aswerking en zichtlijnen, positionering en oriëntatie, diversiteit in de gevels, massa en maatvoering, materialen en kleuren, toevoegingen aan hoofgebouw (voornamelijk aan voor- en zijgevels)

Onderstaande criteria vloeien voort uit de bestaande aanwezige karakteristieken en het gewenste beeld. De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de hiervoor behandelde beschrijving, waardebeoordeling en beleidsrichting van het gebied gehanteerd te worden.

Situering

- Behouden autonome ligging en uitstraling van de dorpslinten tussen planmatige uitbreiding.
- Behouden van de aanwezige zichtlijnen, zorgt voor aswerking en continuïteit in het dorpslint.
- Interpretieren van oriëntatie op het lint evenwijdig aan de onderliggende verkavelingstructuur.
- Interpretieren van positionering verspringend ten opzichte van de rooilijn.

Massa en vorm

- Behouden van de maat en schaal van bebouwing gerelateerd aan de bebouwde omgeving (m.a.w. maat en schaal binnen de marges van bestaande bebouwing).
- Gevarieerde dakvorm en –richting is wenselijk.
- Interpretieren van nieuwbouw vormgegeven als een compacte, op zichzelf staande hoofdmassa.
- Accentuering van stedenbouwkundige geëigende situaties is wenselijk.

Gevelkarakteristiek

- Interpretieren van diversiteit in straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende woning.
- Geen dichte gevels (muren) georiënteerd op het dorpslint. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Behouden van authentieke detailleringen en ornamenten.
- Gevarieerde gevelindeling is wenselijk.

Kleur en materiaal

- Interpretieren van aardkleurig metselwerk en dakbedekking van rode of donkere dakpannen.
- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen.

(Deelkaart Moordrecht)

3.6 Autowegen en spoorwegen

Zuidplas wordt doorsneden door de snelwegen A12 en A20 de provinciale weg N219 en de spoorlijnen tussen Den Haag, Gouda en Rotterdam.

Al dan niet gelegen op een dijklichaam hebben deze elementen invloed op de omgeving maar zijn verder erg autonoom met een eigen vaststaande vormtaal. De invloed van de gemeente blijkt erg beperkt als het gaat om hoe het eruit ziet. Het zijn standaard civieltechnische oplossingen. Om die reden vallen deze structuurbepalende elementen in het welstandsvrije regime.

(Welstandsniveaus Zuidplas)

4 Open polders

(Structuren van Zuidplas)

4.1 Polder De Wilde Veenen, Tweemanspolder en Eendragtspolder

Het noordelijk en westelijk deel van het landelijk gebied is als waardevol aan te merken: het gaat hier specifiek om de Eendragtspolder, de Tweemanspolder en de Wilde Veenen. Deze drie polders dragen in belangrijke mate bij in het beeld van de Rottemeren en zijn dan ook ondersteunend aan de sterk structurerende werking van de Rottemeren. De samenhang van de drie polders (Wilde Veenen, Tweemanspolder en Eendragtspolder) zorgt voor rust in het landschap. Bij functiewijzigingen van agrarische bebouwing ruimtelijke kwaliteitswinst behalen in de vorm van het verminderen van de oppervlakte aan agrarische bijgebouwen.

- Bij de situering en de vorm rekening houden met de landschappelijke structuur en bepalende elementen zoals hoogteverschillen (dijken en watergangen), beplantingen, wegenbeloop en bebouwing.

- In relatie tot de ontsluiting is er sprake van een duidelijke erfontwikkeling. Bedrijfswoningen en representatieve functies worden gericht op de openbare weg. Bedrijfsgebouwen worden samenhangend op het erf gegroepeerd. Bij situering rekening houden met eventuele toekomstige uitbreidingen.
- De afzonderlijke gebouwen vormen een harmonisch ensemble voor wat betreft de maat, schaal en vorm van de bouwmassa en de oriëntatie daarvan. Maat, schaal en oriëntatie zijn afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De bouwmassa's zijn helder en kloek vormgegeven. Vanwege silhouetwerking in het landschap hebben schuine daken de voorkeur.
- Meer ingrijpende bouwplannen moeten vergezeld gaan van een ontwerp voor het terrein om het gebouw, dat inzicht geeft in onder andere parkeren, ontsluiting, beplanting, erfafscheiding en eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

(Deelkaart Zevenhuizen – Oud Verlaat) (Deelkaart Moerkapelle)

4.2 Polder Esse, Gansdorp, Blaardorp en Zuidplaspolder

Het buitengebied van de gemeente Zuidplas bestaat uit verschillende landschapstypen. Dit zijn het veenweidelandschap van de Polder Esse, Gansdorp en Blaardorp en de droogmakerijen (Zuidplaspolder en Polder Prins Alexander). De ringvaarten vormen de scherpe grens tussen beide landschapstypen en beide polders. Het veenweidelandschap is het oudst en uit zich in het voorkomen van enkele 18e eeuwse boerderijen. Ook de oude bebouwing van Klein Hitland en Groot Hitland aan de voet van de dijk langs de Hollandsche IJssel ligt in het veenweidelandschap. De droogmakerijen kenmerken zich door grootschalige open ruimten die worden begrensd door de dijken van de ringvaarten. Bij de ontwikkeling van de Zuidplaspolder zijn op regelmatige afstanden tochten en dwarswegen aangelegd. Deze karakteristieke structuur is ook nu nog te herkennen. Langs de tochtwegen werden verspreid de boerderijen gebouwd. Als gevolg van de kastuinbouw zijn de lege plekken tussen deze boerderijen opgevuld met bedrijfswoningen en kassencomplexen. Meer recent zijn ook tuinderswoningen in gebruik als burgerwoningen. De bebouwing aan de Bermweg is ontstaan na de drooglegging van de Prins Alexanderpolder. De bebouwing bestaat hier voornamelijk uit een afwisseling van kassen en bedrijfswoningen.

De bebouwing in het veenweidelandschap ligt voornamelijk aan de voet van de Groenendijk of op enige afstand daarvan, vrijstaand of in groepjes van meerdere woningen bij elkaar. Ook aan de ringvaart, in het westelijke deel van de Zuidplaspolder, staat enige bebouwing, aan een eigen toegangsweg. In de droogmakerijen staat de bebouwing over het algemeen op enige afstand van de weg, waardoor een breed profiel ontstaat. Het duidelijkst is dit bij de Westringdijk, waar de bebouwing aan de teen van de dijk rond de ringvaart is gebouwd. Bij de Tweede Tochtweg vormt de Tweede Tocht een duidelijke barrière tussen weg en bebouwing. Opvallend is dat de bebouwing aan Westringdijk, Eerste Tochtweg, Tweede Tochtweg en Bermweg voornamelijk aan één zijde van de weg is gebouwd. Hier is sprake van duidelijke lintbebouwing. De Albert van 't Hartweg, die later is ontstaan ter ontsluiting van een intensief kassengebied, wijkt hier van af. De bebouwing staat hier aan twee zijden, vrij dicht op de weg.

Over het algemeen is de dijkbebouwing in het veenweidelandschap kleinschalig van aard en bestaat uit één bouwlaag met kap. In veel gevallen is de bebouwing (gebroken wit) gepleisterd. Naast en achter de woningen staan veel schuurtjes, aanbouwen en bijgebouwen. Andere elementen zijn de boerenbedrijven met hun grote ligboxenstallen. Een opvallend element is de voormalige herenwoning op Groenendijk 301. Deze steekt met het woongedeelte boven de dijk uit en heeft zodoende zicht over de Hollandsche IJssel. De bebouwing in de droogmakerijen bestaat vooral uit vrijstaande bedrijfswoningen bij kassencomplexen en een enkele boerderij uit de ontginningsperiode van de polders. Hierdoor komt oude en nieuwe bebouwing naast elkaar voor. Opvallend zijn de bedrijfswoningen (tuinderswoningen) die er allemaal min of meer hetzelfde uitzien. De oudere woningen hebben een zadeldak met donkere pannen en geelbruine baksteen (het zogenaamde bouwfondshuis), de nieuwere woningen een zadeldak met wolfseind (de zogenaamde projectwoningen).

Detailering, kleur en materiaalgebruik Het merendeel van de dijkbebouwing in het veenweidelandschap is (deels) gepleisterd. Soms zijn er luiken aanwezig bij de ramen. De nieuwere bebouwing in droogmakerijen is voornamelijk opgetrokken uit lichtgrijze tot lichtbruine baksteen onder

een dak met donkere pannen. Hierdoor is het contrast met de oorspronkelijke (soms historische) boerderijen groot. Zij bestaan meestal uit donkere baksteen en kap met riet of donkere pannen gedekt.

Door diverse ruimtelijke ontwikkelingen is in Nieuwerkerk aan den IJssel een nadere geleding van de openheid ontstaan. Deze wordt nu bepaald door de beplanting en kunstwerken langs de A20, de spoordijk, glasopstanden, verspreide beplantingselementen en de stedelijke bebouwing van Capelle aan den IJssel. Zo is de Groene Zoom tussen de bebouwing van Nieuwerkerk en Capelle nog een restant van de vroeger zo open Prins Alexanderpolder. Dit gebied is van betekenis als groene buffer tussen beide kernen. In het buitengebied neemt de Westringdijk een bijzondere plaats in. De bebouwing ligt hier aan de teen van de dijk. De waarde van de bebouwing in de rest van het buitengebied is, met uitzondering van de voorkomende monumenten, niet bijzonder. Voortgaande verdichting van het plangebied door bebouwing dient zoveel mogelijk worden tegengegaan.

[\(Deelkaart Nieuwerkerk aan den IJssel\)](#)

Bijlage 2

Algemene welstandscriteria

De algemene welstandscriteria hebben betrekking op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en is terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

1.1 Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

1.2 Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is. Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

1.3 Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

1.4 Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

1.5 Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

1.6 Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Bijlage 3

Reglement op de welstandscommissie

In de Woningwet is onderkend dat welstandszorg een belangrijk middel is tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit. Daarin zijn voorstellen opgenomen om de welstandsadvisering te baseren op vooraf geformuleerde criteria. De gemeente heeft de taak om deze welstandscriteria vast te stellen in een welstandsnota. Naast de welstandsnota dient er een Reglement op de welstandscommissie te worden vastgesteld. Het reglement omschrijft de wijze van benoeming en de samenstelling van de welstandscommissie, de taken van de commissie en de werkwijze van Bouw- en woningtoezicht. Tevens wordt aangegeven hoe de welstandsnota te zijner tijd zal worden aangevuld, geëvalueerd en indien nodig, aangepast.

1.1 Benoeming en samenstelling van de welstandscommissie

De gemeenteraad wijst op voordracht van het college van burgemeester en wethouders de stichting 'Dorp/ Stad & Land' (DSL) aan als de welstandscommissie. DSL legt de gemeente een lijst voor met de beoogde commissieleden. Dit betreft twee leden die tevens de rol van voorzitter en secretaris vervullen en een plaatsvervanger. Indien gewenst, vindt overleg plaats tussen DSL en de gemeente. De gemeenteraad benoemt en ontslaat, aan de hand van deze lijst, de afzonderlijke leden van de welstandscommissie. Voor de benoeming van burgerleden en hun plaatsvervangers geldt een afwijkende procedure. De gemeente kan burgerleden voordragen ter benoeming. Alvorens dit te doen, kunnen burgemeester en wethouders overleggen met DSL over het gewenste profiel van het burgerlid of de burgerleden. Het aantal burgerleden zal, ingeval de gemeente daartoe besluit, worden beperkt tot twee. Burgerleden ontvangen via de gemeente een onkostenvergoeding. Alle leden van de welstandscommissie en hun plaatsvervangers worden benoemd voor een periode van drie jaar, met de mogelijkheid van verlenging met nog eens drie jaar. Een benoemingsboekhouding wordt opgezet en bijgehouden door DSL.

Bij afwezigheid van leden van de commissie, treden plaatsvervangers op in de commissievergadering. Het gemandateerde commissielid kan zich door een collega laten vervangen. De leden van de commissie en hun plaatsvervangers zijn onafhankelijk ten opzichte van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie. Er bestaan geen bindingen of relaties op basis waarvan het advies over de welstandsaspecten wordt beïnvloed. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid. De commissie streeft naar voortdurende afstemming met het beleid betreffende de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

1.1.1 Samenstelling van de commissie

De commissie bestaat uit twee leden die tevens de rol van voorzitter en secretaris vervullen. Daarnaast wordt er één vervanger aangewezen. De commissieleden zijn deskundig op het terrein van architectuur, stedenbouw en aanverwante vakgebieden. De welstandscommissie kan zich naar eigen inzicht laten bijstaan door extra deskundigen van het bureau van DSL of daarbuiten. Dit betreft disciplines als cultuur- en bouwhistorie, en landschapsarchitectuur. Afhankelijk van het type plan dat moet worden beoordeeld, nemen de extra deskundigen deel aan de vergadering.

1.1.2 Vergadering

De commissie vergadert op één centrale plek, namelijk bij de Omgevingsdienst Midden Holland te Gouda.

1.2 Taakomschrijving

De welstandscommissie is belast met zowel wettelijk verplichte als niet wettelijk verplichte taken. De wettelijke taken van de welstandscommissie worden uitgevoerd op grond van de Woningwet, de Monumentenwet 1988 en gemeentelijke en provinciale monumentenverordeningen. De commissie is beleidsmatig gebonden aan het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat zal worden vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

1.2.1 Wettelijke taken

De commissie is bevoegd om burgemeester en wethouders te adviseren over de welstandsaspecten over vergunningplichtige bouwwerken.

1.2.2 Jaarverslag welstandscommissie

De welstandscommissie legt de gemeenteraad eenmaal per jaar een verslag voor. Het verslag bevat alle verrichte werkzaamheden van het afgelopen kalenderjaar en zal uiterlijk in de maand juni worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In het verslag zet de commissie ten minste uiteen op welke wijze zij toepassing heeft gegeven aan de welstandscriteria uit de welstandsnota, de werkwijze van de welstandscommissie, op welke wijze uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen, de aard van de beoordeelde plannen en de bijzondere projecten. Ten minste eenmaal per jaar vindt, ten behoeve van het jaarverslag, een evaluatiegesprek plaats tussen een vertegenwoordiging van het gemeentebestuur en de welstandscommissie.

1.2.3 Niet wettelijk verplichte taken

De welstandscommissie krijgt de opdracht om naast de reguliere taken de volgende (niet wettelijk verplichte) taken uit te voeren:

- Desgevraagd adviezen uitbrengen aan burgemeester en wethouders over de welstandsaspecten van in voorbereiding zijnde structuurplannen, bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen, stedenbouwkundige plannen en andere relevante beleidsstukken.
- Desgevraagd adviseren in het geval van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken die ook voor niet-deskundigen evident zijn.
- Desgevraagd voorlichten betreffende ruimtelijke kwaliteit aan de gemeenteraad, burgemeester en wethouders en burgers.

1.2.4 Taakomschrijving commissieleden

De commissie heeft iedere 14 dagen zitting bij de Omgevingsdienst Midden Holland in Gouda. De welstandscommissie voert de eerste gesprekken - het vooroverleg - met de gemeente, planindieners, ontwerpers en andere belanghebbenden, verzamelt relevante informatie en bereidt de behandeling van bouwplannen in de welstandscommissie voor. Tijdens de commissievergadering worden de bouwplannen geïntroduceerd en worden er gegevens verstrekt over het relevante welstandsbeleid voor het betreffende plan en/ of gebied. De plannen worden door commissie van een advies voorzien. De secretaris werkt de beraadslaging en conclusie over een bouwplan uit in een schriftelijk advies, dat in beginsel binnen twee dagen na de commissievergadering, verzonden wordt.

1.2.5 Taken van de voorzitter

De voorzitter van de welstandscommissie wordt in principe gerekruteerd uit ervaren praktijkarchitecten en/ of stedenbouwkundigen. Hij is verantwoordelijk voor het functioneren van de commissie en de kwaliteit van de advisering. Hij let erop dat de commissie adviseert binnen de kaders van het gemeentelijk welstandsbeleid. Tijdens de openbare vergadering treedt de voorzitter op als gastheer voor alle aanwezigen. Hij legt in het kort de vergaderprocedure uit en informeert wie van de aanwezigen bij een bepaald plan wil inspreken. Indien een plan in het vooroverleg is besproken, wordt er een korte samenvatting gegeven van wat in dat stadium van het planproces besproken is. De voorzitter leidt de discussie en biedt alle commissieleden de gelegenheid om hun mening voldoende naar voren te brengen. Hij zorgt ervoor dat na een inhoudelijke discussie over een adviesaanvraag een voor alle aanwezigen korte en heldere samenvatting wordt gegeven. De voorzitter bewaakt verder de voortgang van de agenda. Bij het overleg met de gemeente (bestuurders en ambtenaren) en met de pers treedt de voorzitter namens de commissie naar buiten. De voorzitter organiseert met de commissie een jaarlijkse inhoudelijke evaluatie van de werkzaamheden. De resultaten van de evaluatie worden opgenomen in het jaarlijks verslag van de welstandscommissie.

1.3 Werkwijze

De welstandsprocedure begint met een selectie van bouwplannen bij de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH). Daar toetst men een bouwplan eerst op de vereisten in het bestemmingsplan en de bouwverordening. Ten behoeve van de welstandstoets beoordeelt een medewerker of het bouwplan is voorzien van de benodigde bescheiden om het te kunnen toetsen.

1.3.1 Werkwijze van de welstandscommissie

De gemeente biedt de aanvrager de mogelijkheid, om een nog niet formeel aangevraagd bouwplan in een vooroverleg met de welstandscommissie toe te lichten en te bespreken. Van het vooroverleg wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt openbaar als het bouwplan formeel aan de commissie wordt voorgelegd. Vooroverleg vindt in principe in het openbaar plaats. Hiervan kan worden afgeweken na overleg tussen de gemeente, de aanvrager en de welstandscommissie.

1.3.2 Behandeling

De welstandscommissie behandelt in de regel om de twee weken op locatie de bouwplannen en is eindverantwoordelijk voor het welstandsadvies. De welstandscommissie brengt welstandsadviezen uit aan burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (art. 12 lid 1 Woningwet) Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Een positief welstandsadvies wordt uitgebracht door een stempel 'niet strijdig' op de tekening te plaatsen en het paraferen van het adviesformulier. Een negatief advies wordt schriftelijk gemotiveerd met een verwijzing naar de relevante criteria uit de welstandsnota.

De behandeling van bouwplannen is openbaar. De agenda wordt op de site van de gemeente gepubliceerd. Opdrachtgevers en ontwerpers worden altijd in de gelegenheid gesteld om de behandeling van hun plan bij te wonen en toe te lichten. Indien zij bij de behandeling aanwezig willen zijn, vermelden ze dit op het daarvoor bestemde formulier of rechtstreeks bij Bouw- en woningtoezicht van de ODMH. De ODMH zorgt voor de uitnodigingen. Tijdens de behandeling wordt de mogelijkheid tot spreekrecht geboden. Zowel opdrachtgevers/ontwerpers als direct belanghebbenden hebben spreekrecht.

1.3.3 Openbare commissievergadering

De welstandscommissie vergadert in de regel één keer per twee weken. De welstandscommissie vergadert op bij de ODMH in Gouda.. Bij de behandeling van belangrijke bouwplannen kan op verzoek van de gemeente worden besloten om in de eigen gemeente te vergaderen.

De openbaarheid geldt voor de beraadslaging over bouwplannen, de beoordeling daarvan en voor de adviezen. De commissievergadering of een gedeelte daarvan is niet openbaar in gevallen als bedoeld in art. 10, eerste lid, van de Wet Openbaarheid van Bestuur en in gevallen waarin het belang van openbaarheid niet opweegt tegen de in art. 10, tweede lid, van die wet genoemde belangen.

1.4 Het welstandsadvies

De welstandscommissie brengt heldere en goed beargumenteerde adviezen uit aan burgemeester en wethouders over de vraag of 'het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand' (art. 12 lid 1 Woningwet). Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Een welstandsadvies kan de volgende uitkomsten hebben:

Niet strijdig; de welstandscommissie is van oordeel dat het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Desgewenst motiveert de commissie haar advies schriftelijk.

Niet strijdig mits; de welstandscommissie adviseert 'iets niet strijdig' met een mits aan burgemeester en wethouders omdat het plan volgens de van kracht zijnde welstandscriteria niet strijdig is met redelijke eisen van welstand maar er ontbreekt uit oogpunt van welstand nog een ondergeschikt onderdeel. Formeel is het bouwplan daarmee 'niet strijdig'. Het 'mits' wordt in de praktijk in enkele gevallen gehanteerd om aanvullende bemonstering in later stadium af te spreken of een nadere detailtekening te leveren. 'Mits' is bedoeld om de planprocedures niet onnodig op te houden. Het 'mits' kan niet als voorwaarde worden opgenomen in de bouwvergunning.

Strijdig; de commissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand. Een 'negatief' welstandsadvies betekent dat een bouwplan ingrijpend moet worden gewijzigd. Adviseert de commissie 'strijdig', dan geeft ze een nauwkeurige schriftelijke motivering. Deze bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde welstandscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten.

Strijdig tenzij; de welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan strijdig is met redelijke eisen van welstand uit de gemeentelijke welstandsnota. De 'strijdigheid' is beperkt en is in goed overleg met de aanvrager vastgesteld. De strijdigheid wordt nauwkeurig geformuleerd. Burgemeester en wethouders kunnen deze, om redenen van efficiency, als voorwaarde(n) opnemen in de bouwvergunning.

1.4.1 Afwijken van het welstandsadvies en/ of -criteria

Burgemeester en wethouders hebben de wettelijke mogelijkheid om ook op andere dan welstandsgronden, af te wijken van een welstandsadvies. De redenen voor afwijking moeten bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld. Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de welstandscommissie, gemotiveerd (op welstandsgronden) afwijken van de welstandscriteria zelf. Dat kan bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél aan redelijke eisen van welstand. Burgemeester en wethouders verwijzen in dat geval naar de algemene criteria in de welstandsnota.

Second opinion

Alvorens een second opinion te vragen, bieden burgemeester en wethouders eerst de vaste welstandscommissie de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien alsnog een second opinion wordt gevraagd, wordt dit gemeld aan de welstandscommissie. Bij een second opinion wordt de bouwaanvraag voorgelegd aan een commissie buiten DSL.

Bezwaren

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een bouwvergunning. Belanghebbenden zijn in de regel de planindieners en de direct omwonenden en bedrijven en instellingen in de directe omgeving. In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, na advies van de "Bezwaarschriften-Commissie". Belanghebbenden worden in dat geval uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten. Binnen tien weken nemen burgemeester en wethouders daarna een beslissing op het bezwaar. De belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

1.5 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om repressief (achteraf) in te grijpen indien bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dit is het geval indien sprake is van excessen: buitensporigheden in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident zijn. Op grond van artikel 19 van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken.

1.6 Evaluatie en aanpassing van de welstandsnota

Burgemeester en wethouders leggen de gemeenteraad ten minste eenmaal per jaar een verslag voor waarin zij uiteenzetten:

- Op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de welstandscommissie;
- In welke categorieën van gevallen:
- zij tot aanschrijving op grond van art. 19 Woningwet zijn overgegaan en daarbij de keuze hebben gelaten tussen ofwel het uitvoeren van de aanschrijving, ofwel het slopen van het bouwwerk of de standplaats binnen de door hen te bepalen termijn, en
- zij bij of na een aanschrijving op grond van artikel 19 Woningwet zijn overgegaan tot toepassing van bestuursdwang op grond van artikel 26 Woningwet.
- Als er in de evaluatie aanleiding is om het beleid aan te passen dan zal dat volgens de gebruikelijke procedure plaatsvinden.

Elk jaar wordt er door de welstandscommissie een jaarverslag opgesteld.

Bijlage 4

Begrippenlijst

A

Aanbouw

Nieuw gedeelte, gebouwd aan een bestaand gebouw.

Aangekapt

Met kap bevestigd aan dakvlak.

Aardtinten

Roodbruine tinten.

Achteregevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen. Achterkant: De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Afdak

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

Afstemmen

In overeenstemming brengen met.

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.

Arbeiderswoning

Klein type woonhuis voor arbeiders en ambachtlieden. Veelal twee aan twee of in een rijtje van verscheidene woningen.

Asymmetrische kap

Zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

Appartementgebouw

Gestapelde bebouwing met woningen die ontsloten worden middels een centrale schacht met lift en trappenhuis

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

Eén of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Beschot

Houten bekleding van een muur of dakvlak, inwendig als een lambrisering, meestal niet tot de volle hoogte.

Bedrijfsbebouwing

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

Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) Dienstwoning een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Belendend

Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijgebouw

Een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

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 en het daarbij horende woonhuis.

Borstwering

Lage dichte muur tot borsthoogte.

Bouwblok

Een geheel van geschakelde bebouwing.

Bouwen

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

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, dat met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

Bouwperceel

Een aaneengesloten terreinoppervlak, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

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

Meestals vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.

C**Carport**

Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.

Classicisme

Stroming in de bouwkunst, bouwstijl.

Conformereren

Zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

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.

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 dakspanten 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.

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 en/of dakrand van het dak, waardoor het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

Dakraam

Raam in een dak.

Dakschild

Elk der hellende en elkaar snijdende vlakken van een dak.

Daktrim

Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak

Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet

Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevellijn.

Damwandprofiel

Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofilering.

Detail

Ontmoeting/aansluiting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

Detailering

Een klein toegevoegd onderdeel wat een bijzonderheid aangeeft.

Diversiteit

Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Drager en invulling

De drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de naoorlogse periode 1950-1970), waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden).

Duplex-woning

Woning, hetzij een ééngezinswoning, hetzij een woning in een meergezinshuis, die tijdelijk is gesplitst in twee deelwoningen voor een klein gezin. Deze splitsing is een methode die na de tweede wereldoorlog in verband met de grote woningnood werd toegepast om op korte termijn meer gezinnen aan afzonderlijke woonruimte te helpen. De tijdelijkheid vindt haar oorzaak in het feit, dat deelwoningen niet geheel voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening. Als termijn voor splitsing werd tien jaar genomen.

E**Eerste verdieping**

Tweede bouwlaag van de woning of het woongebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen.

Eigentijds

Hedendaags, modern.

Ensemble

Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

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.

Erker

Kleine toevoeging van meestal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, op de begane grond meestal uitgevoerd in metselwerk, hout en glas.

G

Galerij

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

Galerijflat

Gebouw met meerdere verdiepingen/woonlagen. De appartementen in de flat zijn meestal gelijkvloers en ontsloten middels een galerij en worden op hun beurt flat/flatjes genoemd.

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).

Gevel

Verticaal scheidingsvlak van een gebouw tussen buiten en binnen.

Gevelgeleding

Elementen van een gebouw die de indeling van wanden of gevels bepalen of accentueren zoals pilasters, lisenen en lijsten.

Gevelindeling

Compositie van de gevel. De indeling van bijvoorbeeld raamopeningen over de gevel.

Gevelmakelaar

Decoratieve bekroning van een geveltop.

Goot

Waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

Gootlijn

Veelal horizontale lijn die een goot of meerdere goten aan de gevel vormen.

H

Herenhuis

Het herenhuis is te beschouwen als het basistype voor de vele buitenplaatsen die in de 18e en 19e eeuw zijn gebouwd. Kenmerkend is de blok- of kubusvormige hoofdvorm met een symmetrisch ingedeelde voorgevel en plattegrond. In verschillende varianten is dit type woonhuis tot in de 20e eeuw gebouwd. Door zijn statige uiterlijk was het herenhuis bij uitstek geschikt voor gebouwen met een representatieve functie.

Hoekaanbouw

Grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

Hoek- en kilkeper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Hoofdvorm

Oorspronkelijk de vorm van het eerste deel.

I

Industriebebouwing

Bebouwing met een industriële bestemming.

Installatie

Set van elektrische beeld- en/of geluidsapparatuur, het aanbrengen van technische toestellen (montage) en/of deze toestellen zelf.

K

Kap

Samenstel van houten, ijzeren of betonnen onderdelen dat de dakbedekking draagt.

Kaprichting

Richting waarnaar de lange zijde van een kap georiënteerd is.

Kavel

Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper

Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.

Kern

Veelal kleinschalig stedelijk gebied, ook wel centrum van een dorp of stad.

Klossen

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

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.

Kozijn

Omlijsting van steen, hout of ijzer, bestaand uit de onder- of bovendorpel en twee of meer stijlen, om een ingang of lichtopening te omlijsten en er een raam, deur of luik in te bevestigen

Kroonlijst

Onderdeel van de Griekse bouwkunst (bovenste, uitspringende lijst van een hoofdgestel), dat later vrijer wordt toegepast voor elke geprofileerde lijst boven een muur (gootlijst) of een ander belangrijk bouwonderdeel (venster, portiek, dakkapel, lambriserings).

.Kwalitatief

Gewaardeerd beeld, referentiebeeld waarnaar men zijn handelen of denken kan richten.

L

Lak

Afwerklaag van schilderwerk.

Landhuis

Royaal opgezet woonhuis in de regel vrijstaand of twee onder een kap gebouwd. Vertoont qua bouwstijl invloeden van stromingen.

Landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van (levende en niet levende) natuur.

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.

Lineair

Rechthoekig, langgerekt.

Lint(bebouwing)

Langgerekte lijn van (veelal vrijstaande) bebouwing langs een weg of waterverbinding.

Luifel

Afdak buiten tegen de muur van een gebouw aangebracht en verder niet ondersteund, meestal boven een deur, raampartij of gehele pui.

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 zonnesherm.

Massa

Zichtbaar volume van bebouwing.

Metselverband

Het zichtbare patroon van metselwerk.

Middenstijl

Verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.

Monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Muurdam

Penant, gedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte

N

Natuurlijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

Negge

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

Nieuwe Bouwen

Ook wel Functionalisme of Nieuwe Zakelijkheid genoemd. Een architectuurstroming die in Nederland in de jaren twintig en dertig haar hoogtepunt heeft en die het bouwen wetenschappelijk benadert door uit te gaan van de functie van het gebouw, de toepassing van moderne materialen en te streven naar standaardisering.

Nok

Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, bovenste rand van een dak.

Nokvulling

De in een topgevel onder de nok aanwezige houten schoren opgevuld met decoratief uitgezaagde panelen.

O

Onderbouw

Het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met meerdere verdiepingen.

Ondergeschikt

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.

Oriëntatie

De hoofdrichting van een gebouw.

Ornamentiek

Versieringskunst aangebracht op de buitenkant van een bouwwerk.

Orthogonaal

Rechthoekig.

Overstek

Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

P

Paneel

Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Parcelering

De mate van indeling van percelen. Deze indeling van breedtes en hoogtes van bouwwerken bepaalt het straatbeeld.

Penant

Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw. Gedeelte van een gevel tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte

Pilaster

Weinig uitspringende muurpijler, die dient om een boog of hoofdgestel te dragen.

Plaatmateriaal

Materiaal van kunststof, staal, hout meestal ten behoeve van gevelbekleding.

Pleisteren

Een muur of plafond bedekken met een laag metselspecie van kalk en zand of portlandcement. Voor fijner inwendig werk wordt de muur eerst gecementeerd (geraapt) en dan overtrokken met een dunne laag pleisterspecie.

Plint

Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.

Portiek

Vaak ingebouwde, aan de straatzijde geheel open ruimte, waarin zich de ingang van een gebouw bevindt.

Profiel

Omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering

Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel

R**Raamdorpel**

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

Raamhout

Hout waaruit ramen vervaardigd worden of omlijsting waarbinnen het paneel van een deur of beschot wordt ingesloten. Ook wel draaiende of schuivende delen van kozijn/post.

Referentiekader

Het geheel van waarden en normen binnen een bepaalde groep waarnaar verwezen kan worden.

Renovatie

Vernieuwing.

Respecteren

Met eerbied behandelen, eerbiedigen, waarderen.

Rijtjeswoningen

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

Richtlijn waarin gebouwen worden geplaatst en die de grens aangeeft met de openbare weg. Ook wel: de plaats die de lijn van de voorgevel bepaalt.

S**Samengesteld**

Uit verschillende bestanddelen gevormd, bijvoorbeeld een groot venster gevormd door middel van een aantal kleine samengevoegde vensters.

Schilddak

Dak, gevormd door twee driehoekige schilden aan de smalle en twee trapeziumvormige aan de lange zijde.

Serre

Uitbouwsel aan een (woon)huis voornamelijk uit glas bestaand en met deuren in direct contact met de tuin. In de loop van de negentiende eeuw was de serre – het Franse woord voor broeikas – een zeer geliefd onderdeel van zomerhuizen.

Situering

Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Slagenlandschap

Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringsloten.

Spant

Driehoekig samenstel van balken, ook gebint of bint genoemd: het voornaamste onderdeel van een dakkap, bestaande uit een horizontale, van muur tot muur reikende, kap- en trekbalk en twee schuin tegen elkaar gestelde kapbenen.

Speklaag

Lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk. Oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen of beton.

Stijl

Architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of van een bepaalde stroming.

Stucwerk

In pleisterkalk uitgevoerd werk.

T

Tentdak

Dak met vier of meer gelijkbenige driehoekige schilden, die samenkomen in een punt.

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.

Topgevel

Gevel van een gebouw, eindigend in een puntvormige top.

Traditioneel

Zoals de gewoonte dat meebrengt, van oudsher. Onder traditionele kleuren worden in de meeste gevallen donkere tinten verstaan, zoals (donker)bruin, donkerrood, antraciet e.d.

U

Uitbouw

Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

V

Verdieping

Bouwlaag

Villa

Aanduiding voor een vrijstaande, aanzienlijke woning. De stadsvilla is ontwikkeld in de tweede helft van de 19e eeuw toen het voor een grotere groep stedelingen financieel mogelijk werd huizen te laten bouwen te midden van veel groen. De inspiratiebron was de middeleeuwse bouwtraditie van vakwerkhuisen. De nadruk lag op een onregelmatige gevormde dakpartij en een asymmetrische gevelopbouw. Karakteristiek zijn het siermetselwerk, de houten topgeveldecoratie, de gedeeltelijke bepleistering van de gevels of het siermetselwerk in gekleurde baksteen of natuursteen op constructieve punten.

Volant

Strook stof als afronding en versiering van zonnenscherm of markies.

Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Voorgevelrooilijn

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

Voorkant

De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

W

Windveer

Plank bevestigd langs de kanten van een rieten of pannendak ter afdekking van de voorraad. De windveer is vaak decoratief uitgesneden.

Wolfdak/wolfeinden

Meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft (wolfeind).

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

Woonblok

Aantal aaneengebouwde huizen.

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.

Zuil

Kolom, samengestelde drager met geleding: een ronde schacht die op een basement rust en door een kapiteel bekroond wordt.