

Welstandsnota
gemeente Zoeterwoude
2015

1. Inleiding	4
1.1 Waarom deze nieuwe welstandsnota?.....	4
1.2 Welke ontwikkelingen hebben er vanaf 2004 plaatsgevonden?	4
1.3 Verantwoording en achtergronden waarop deze welstandsnota is gebaseerd.....	6
1.4 Relatie met andere beleidsterreinen.	6
1.5 Gebiedsgericht beleid.....	7
2. Hoe werkt de welstandsbeoordeling in Zoeterwoude?	8
2.1 Wettelijke basis voor het welstandstoezicht	8
2.2 De dorpsbouwmeester	10
2.3 Werkwijze	10
2.4 Excessenregeling	10
2.5 Schema welstandsbeoordeling	11
2.6 Het welstandsadvies	12
2.7 Indienen bezwaar	12
2.8 Afwijken van het welstandsadvies	12
2.9 Hardheidsclausule	13
2.10 Welstandsbeoordeling monumenten	13
2.11 Jaarverslag B&W en dorpsbouwmeester	13
3. Algemene beoordelingskaders	15
4. Gebiedsgerichte beoordelingskaders	16
4.1 Welstandsvrij gebied (geel gekleurd)	17
4.2 Centrum Zoeterwoude Dorp.....	19
4.3 Landelijke linten Westeinde, Weipoort en Gelderswoude	22
4.4 Linten Miening, Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg en Hoge Rijndijk	26
4.5 Swetterhage	30
4.6 Verde Vista Meerburg	31
4.7 Keerweer	32
4.8 Landelijk gebied	33
5. Objectcriteria	35
5.1 Reclame	35
5.2 Winkelpuien	37
5.3 Kavelontsluitende bruggen	38
6. Beoordelingskaders voor sneltoets	40
6.1 Toelichting	40
6.2 Systematiek.....	40

6.3 Beoordelingskaders.....	41
6.3.1 Aan- en uitbouwen.....	41
6.3.2 Bijgebouwen en overkappingen	45
6.3.3 Kozijn- en gevelwijzigingen	49
6.3.4 Dakkapellen.....	53
6.3.5 Erfafscheidingen.....	60
6.3.6 Dakramen	62
6.3.7 Rolhekken, luiken en rolluiken.....	64
7. Beoordelingskader bij excessen	66
7.1 Toelichting	66
7.2 Beoordelingskader	66
8. Beoordelingskaders voor (her)ontwikkelingsgebieden.	66
9. Bijlagen	67
9.1 Begrippenlijst.....	67
9.2 Monumenten en beeldbepalende panden.....	75
9.3 Tekeningen welstandsvrije gebied	77

1. Inleiding

1.1 Waarom deze nieuwe welstandsnota?

Op 1 maart 2013 is Het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd. De wettelijke verplichting om welstandsadvies te vragen aan een welstandscommissie/stadsbouwmeester is losgelaten (art. 6.2 Bor). Gemeenten kunnen nu zelf bepalen of en wanneer zij de stadsbouwmeester om advies vragen. Er zijn veel gemeenten die welstandsvrije gebieden hebben aangewezen. Minder regels en meer verantwoordelijkheid voor de burgers, is de drijfveer. Door deze wetwijziging wordt ook een snellere vergunningprocedure mogelijk gemaakt. Zoeterwoude heeft een groot deel van de gemeente welstandsvrij verklaard. Toch blijft het van belang om sommige bouwactiviteiten te blijven toetsen aan welstandsnormen. Wij willen het karakteristiek beeld van Zoeterwoude zo goed mogelijk beschermen, vandaar dat met name het dorpscentrum, de landelijke linten en grootschalige nieuwe bouwlocaties niet welstandsvrij zijn. Daar waar welstandsvrij bouwen volgens de gemeenteraad leidt tot onaanvaardbare excessen moet er de mogelijkheid zijn tot bijsturing.

1.2 Welke ontwikkelingen hebben er vanaf 2004 plaatsgevonden?

Het is alweer 10 jaar geleden dat op 1 juli 2004 door de raad de welstandsnota gemeente Zoeterwoude werd vastgesteld. Na verloop van tijd is men ook in Zoeterwoude de mening toegedaan dat de welstandstoetsing minder en eenvoudiger moet kunnen.

Eind 2009 heeft de raad de evaluatie van het welstandsbeleid vastgesteld en besloten om de welstandsadvisering en nota op een aantal punten te actualiseren.

Op 11 november 2010 heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd:

1. de welstandsnota gemeente Zoeterwoude af te schaffen;
2. de welstandscommissie af te schaffen en
3. de algemene welstandscriteria en gebiedscriteria in de bestemmingsplannen op te nemen.

In de raadsvergadering van 26 mei 2011 is een startnotitie welstandsbeleid besproken die inging op de motie en is na amendering het volgende besluit genomen:

- vaststellen dat afschaffing van de welstandsadvisering alleen kan als de hele gemeente welstandsvrij wordt verklaard;
- vaststellen dat afschaffing van de welstandscommissie alleen kan als wordt besloten tot totale afschaffing van welstandstoetsing of tot aanstelling van een dorpsbouwmeester;
- vaststellen dat opnemen van welstandscriteria in bestemmingsplannen niet mogelijk is;

- vaststellen dat de welstandsnota zoals besloten in 2009 wordt aangepast met duidelijk beschreven criteria, en voor de niet specialist, de leesbaarheid van de nota te vereenvoudigen;
- niet zoals in november 2009 is besloten de sneltoetscriteria aan te passen, maar deze uit de welstandsnota te verwijderen;
- te bepalen dat voor veel voorkomende bouwwerken trendsetters worden vastgesteld. Trendsetters zijn bouwwerken die in een buurt of bouwblok als eerste worden gerealiseerd met een positief welstandsadvies. Bouwwerken die daarvoor in aanmerking komen zijn: dakopbouw, dakkapel, uitbouw, bijgebouw, gevelwijziging, overkapping, schutting, reclame-uiting;
- de bevoegdheid tot vaststelling van deze trendsetters te delegeren aan het college van Burgemeester en Wethouders;
- twee gebieden welstandsvrij te verklaren voor een proefperiode van twee jaar; de gebieden zijn:
 - de buurt omsloten door de Hoge Rijndijk en bedrijventerrein Grote polder en begrensd door de Burgemeester Smeetsweg, Vleugelnootlaan en de Laan de Goede Herder volgens bijgevoegde plattegrond;
 - de buurt omsloten door de Dirk van Santhorstweg, Noordbuurtseweg, Veldzichtstraat en het Balkenpad volgens bijgevoegde plattegrond;
- te kiezen voor een dorpsbouwmeester van welstandscommissie Dorp Stad en Land.

In de raadsvergadering van 30 januari 2013 is de evaluatie welstandsvrij bouwen besproken en is het volgende amendement aangenomen:

“Uit de evaluatie welstandsvrij bouwen Zoeterwoude blijkt voldoende dat met het welstandsvrij uitvoeren er geen nadelige effecten zijn opgetreden op de “schoonheid” van bouwwerken in de vastgestelde proefgebieden.

Met het invoeren van welstandsvrije gebieden de inwoners een bekorting zien van de doorlooptijd van de aanvraag, doordat er geen welstandsbehandeling hoeft plaats te vinden.

Het voor de inwoners een goede zaak is dat de regelgeving waar mogelijk wordt teruggebracht.

Besluit:

1. *Het voornemen uit te spreken om het op bijgevoegde tekeningen aangegeven gebied als welstandsvrij aan te wijzen.*
2. *Dit voornemen met bijlagen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb ter inzage te leggen.”*

Het voornemen heeft van 17-04-2014 tot 28-05-2014 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid van inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend en op 26 juni 2014 heeft de raad definitief besloten om het op de bijlagen aangegeven gebied welstandsvrij te verklaren.

Daarmee is de hele gemeente Zoeterwoude welstandsvrij met uitzondering van de linten, gebieden met monumentale panden en gebieden waar nog grootschalige bouwontwikkelingen (zullen) plaatsvinden.

1.3 Verantwoording en achtergronden waarop deze welstandsnota is gebaseerd.

De gemeenteraad heeft uitgesproken dat de gehele gemeente welstandsvrij kan zijn. De regeldruk moet minder en bewoners en bedrijven moeten zelf ook voor een goede bescherming van de ruimtelijke kwaliteit van hun omgeving kunnen zorgen.

Wel wil men dat de karakteristieke ruimtelijke waarden van Zoeterwoude beschermd worden. Vandaar dat de gebieden met monumentale panden, de linten en de gebieden waar nog grootschalige bouwontwikkelingen zullen plaatsvinden, buiten het welstandsvrije gebied zijn gehouden.

Voor de overzichtelijkheid en de duidelijkheid is getracht met zo min mogelijk tekst duidelijk te maken aan welke welstandseisen een bouwwerk moet voldoen.

In de startnotitie welstandsbeleid is geconstateerd dat op grond van de toen geldende regels het ambtelijk toetsen op basis van sneltoetscriteria niet meer mogelijk was.

In het Besluit omgevingsrecht van 2013 wordt echter aan burgemeester en wethouders de keuze geboden of zij voor de welstandstoetsing advies inwinnen bij de dorpsbouwmeester. In deze welstandsnota zijn daarom voor kleine plannen sneltoetscriteria opgenomen in hoofdstuk 6. Deze criteria zijn eenvoudig te toetsen en zijn zonder nadere inhoudelijke motivering toepasbaar. Voor plannen die passen binnen deze criteria wordt daarom geen advies gevraagd aan de dorpsbouwmeester.

Voor plannen die niet passen binnen de sneltoetscriteria wordt altijd een advies gevraagd aan de dorpsbouwmeester.

Volgende plannen in dezelfde straat of buurt die identiek zijn aan een trendsetter kunnen ook zonder advies van de dorpsbouwmeester worden getoetst.

1.4 Relatie met andere beleidsterreinen.

Het bestemmingsplan regelt waar bouwwerken mogen komen, wat de bestemming is van de bouwwerken en wat de afmetingen van de bouwwerken mogen zijn.

De welstandsnota regelt de architectonische kwaliteit van de bouwwerken, de ruimtelijke kwaliteit van het samenstel aan bouwwerken en de te verwachten ruimtelijke kwaliteit in de toekomst.

Naast de relatie met het bestemmingsplan is er ook een relatie met beeldkwaliteitplannen.

De beeldkwaliteitplannen (Bloemenweide Noord, Verde Vista Meerburg en Swetterhage) maken deel uit van deze welstandsnota.

De in het Beeldkwaliteitplan Landelijk gebied Zoeterwoude genoemde welstandscriteria zijn in deze welstandsnota opgenomen.

Bij de beeldkwaliteitplannen voor welstandsvrije gebieden gaan wij er van uit dat architecten, bouwers en opdrachtgevers zo veel mogelijk rekening houden met de beeldkwaliteitplannen. Indien gewenst door opdrachtgever, bouwer of architect kan de dorpsbouwmeester ook voor de welstandsvrije gebieden een niet bindend advies geven.

1.5 Gebiedsgericht beleid

Een groot gedeelte van de gemeente is welstandsvrij, tenzij sprake is van ernstige mate strijd met redelijke eisen van welstand, zoals verwoord een excessenregeling. Voor de overige gebieden geldt dat zij een hoge historische kwaliteit hebben of dat zij door mogelijke grootschalige nieuwbouw beeldbepalend zijn voor een gedeelte van de gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt per cluster het gebiedsgerichte welstandsbeleid, uitgewerkt in toetsingscriteria, nader toegelicht.

2. Hoe werkt de welstandsbeoordeling in Zoeterwoude?

2.1 Wettelijke basis voor het welstandstoezicht

Woningwet Afdeling 3: De welstand

Artikel 12

1. Het uiterlijk van:

a. een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een bouwwerk, niet zijnde een seizoensgebonden bouwwerk, waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen van dat bouwwerk is bepaald dat dit slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden;

b. een te bouwen bouwwerk voor het bouwen waarvan op grond van artikel 2.1, derde lid, van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist, mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel b.

2. De gemeenteraad kan besluiten dat, in afwijking van het eerste lid en artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor een daarbij aan te wijzen gebied of voor een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van bestaande en te bouwen bouwwerken geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

3. Voor zover de toepassing van de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met in de bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten toepassing.

4. De gemeenteraad betreft de ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden bij de voorbereiding van besluiten krachtens het tweede lid op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde verordening.

Artikel 12a

1. De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast, inhoudende beleidsregels waarin in ieder geval de criteria zijn opgenomen die het bevoegd gezag toepast bij de beoordeling:

a. of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;

b. of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2. Artikel 12, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing op de vaststelling of wijziging van de welstandsnota.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

Besluit omgevingsrecht

Artikel 6.2 Welstand

1. Met betrekking tot een aanvraag ten aanzien van activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet vragen burgemeester en wethouders, ingeval zij het inwinnen van advies noodzakelijk achten om te kunnen beoordelen of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de wet, advies aan de welstandscommissie dan wel de stadsbouwmeester.

2.2 De dorpsbouwmeester

Door de gemeenteraad is een dorpsbouwmeester benoemd als onafhankelijke deskundige voor het uitvoeren van de welstandstoetsing.

2.3 Werkwijze

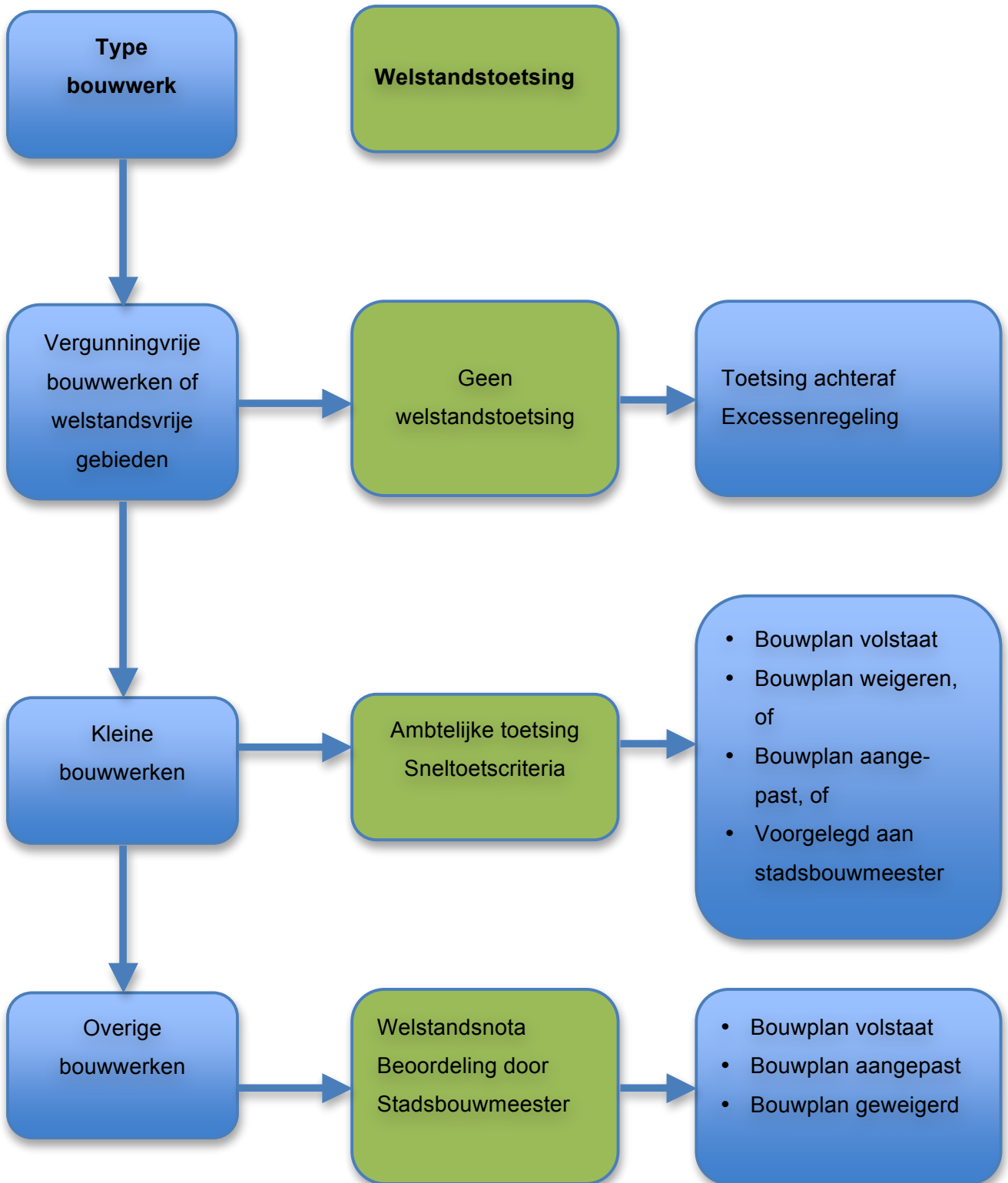
Bouwplannen die niet in het welstandsvrije gebied vallen worden in eerste instantie ambtelijk getoetst aan de sneltoetscriteria. Kleinere bouwplannen zullen meestal voldoen aan de sneltoetscriteria en de aanvraag wordt direct afgehandeld. Indien een bouwplan niet aan de sneltoetscriteria voldoet krijgt de aanvrager de gelegenheid om het plan aan de sneltoetscriteria aan te passen. Als de aanvrager het bouwplan niet wil wijzigen wordt het bouwplan voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Het bouwplan wordt dan getoetst aan de welstandsnota.

2.4 Excessenregeling

De gemeente heeft de mogelijkheid om achteraf in te grijpen indien vergunningvrije of welstandsvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met “redelijke eisen van welstand”. Er moet dan sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die in ernstige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar dan aanschrijven om de strijdige situatie ongedaan te maken. In geval van een excès kunnen burgemeester en wethouders verwijzen naar de algemene welstandscriteria.

2.5 Schema welstandsbeoordeling

(Een schematische voorstelling van de basisstappen in het proces, zie voor toelichting de hierna volgende tekst)



2.6 Het welstandsadvies

Het advies van de dorpsbouwmeester geeft aan of een bouwwerk voldoet aan de “redelijke eisen van de welstand”. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria die zijn opgenomen in de welstandsnota.

Bij de advisering prevaleert het bestemmingsplan boven het welstandsadvies, wat het bestemmingsplan mogelijk maakt kan niet op basis van de welstand worden tegengehouden. Het advies van de dorpsbouwmeester wordt schriftelijk vastgelegd.

De motivatie op grond waarvan een negatief advies wordt gegeven moet helder en duidelijk zijn. Binnen de wettelijke beslistermijnen kan de dorpsbouwmeester het welstandsadvies aanhouden als meer informatie of toelichting van de ontwerper wenselijk is, of om de ontwerper de gelegenheid te geven het plan aan te passen.

2.7 Indien bezwaar

Er is geen rechtstreeks bezwaar mogelijk tegen het advies van de dorpsbouwmeester.

Belanghebbenden kunnen, na een reguliere procedure, binnen 6 weken bezwaar indienen tegen de beslissing van burgemeester en wethouders op de aanvraag voor een omgevingsvergunning (naar aanleiding van het welstandsadvies). In het besluit worden de mogelijkheden voor bezwaar en beroep duidelijk omschreven.

Belanghebbenden zijn in de regel de planindiener en de direct omwonenden.

In de bezwaarschriftprocedure heroverwegen burgemeester en wethouders het besluit, zo nodig na advies van de Regionale Commissie Bezwaar- en Beroepschriften.

Belanghebbenden worden uitgenodigd om tijdens een hoorzitting hun standpunten nader toe te lichten.

Binnen 12 weken (na het verstrijken van de bezwaartermijn) nemen burgemeester en wethouders een beslissing op het bezwaar.

Belanghebbenden die het met de heroverweging niet eens zijn kunnen hiertegen in beroep gaan.

2.8 Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders mogen, mits met redenen omkleed, afwijken van het advies van de dorpsbouwmeester. Bijvoorbeeld als de dorpsbouwmeester de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd of toegepast. De redenen voor de afwijking worden bij de bekendmaking van het besluit vermeld. Burgemeester en wethouders bieden bij afwijking van een welstandsadvies op welstandsgronden eerst de dorpsbouwmeester de mogelijkheid tot heroverweging van het eerder uitgebrachte advies. Indien dat niet tot een oplossing leidt, kan een second opinion worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders hebben volgens de Wabo de mogelijkheid om bij strijd van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de omgevingsvergunning te verlenen indien zij

van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de omgevingsvergunning gemotiveerd.

2.9 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen, eventueel op advies van de dorpsbouwmeester, ook gemotiveerd afwijken van de gebied- en objectgerichte welstandscriteria. Dit kan gebeuren bij plannen die niet voldoen aan de vastgelegde criteria maar wél een kwalitatieve toevoeging aan hun omgeving vormen. Ook kan het voorkomen dat plannen die tegemoet komen aan de gebied- of objectgerichte welstandscriteria toch een zodanig slechte kwaliteit hebben dat ze afbreuk doen aan hun omgeving. In die gevallen moet worden verwezen naar algemene beoordelingscriteria die in de welstandsnota zijn opgenomen.

2.10 Welstandsbeoordeling monumenten

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten kan de redengevende beschrijving van het monument een belangrijke bron van informatie vormen voor de welstandstoets. Monumenten vormen niet zelden een uitzondering in hun omgeving. Ze hebben vaak specifieke vorm- en stijlkenmerken, die afwijken van de gebiedskarakteristiek. In beginsel geldt de stelregel dat de bescherming en instandhouding van de oorspronkelijke architectuur voorop staan. Hiertoe zijn eveneens de bepalingen in de Nota Cultureel Erfgoed (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 november 2010) van toepassing bij de beoordeling van bouwaanvragen die betrekking hebben op een beschermd monument.

Voor monumenten geldt bovendien dat alle omgevingsvergunningvrije bouwwerken, toch getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Een overzicht van de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in de gemeente Zoeterwoude is opgenomen in bijlage 2 van deze nota.

2.11 Jaarverslag B&W en dorpsbouwmeester

De Woningwet verplicht burgemeester en wethouders om de gemeenteraad tenminste eenmaal per jaar een verslag voor te leggen waarin zij uiteenzetten:

- op welke wijze zij zijn omgegaan met de adviezen van de dorpsbouwmeester;
- in welke gevallen, waarin niet is of wordt voldaan aan de welstandseisen, zij zijn overgegaan tot oplegging van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Ook zal de dorpsbouwmeester jaarlijks een verslag opstellen van haar/zijn werkzaamheden. Op grond van de evaluatieresultaten kan de gemeenteraad besluiten om de welstandsnota - eventueel

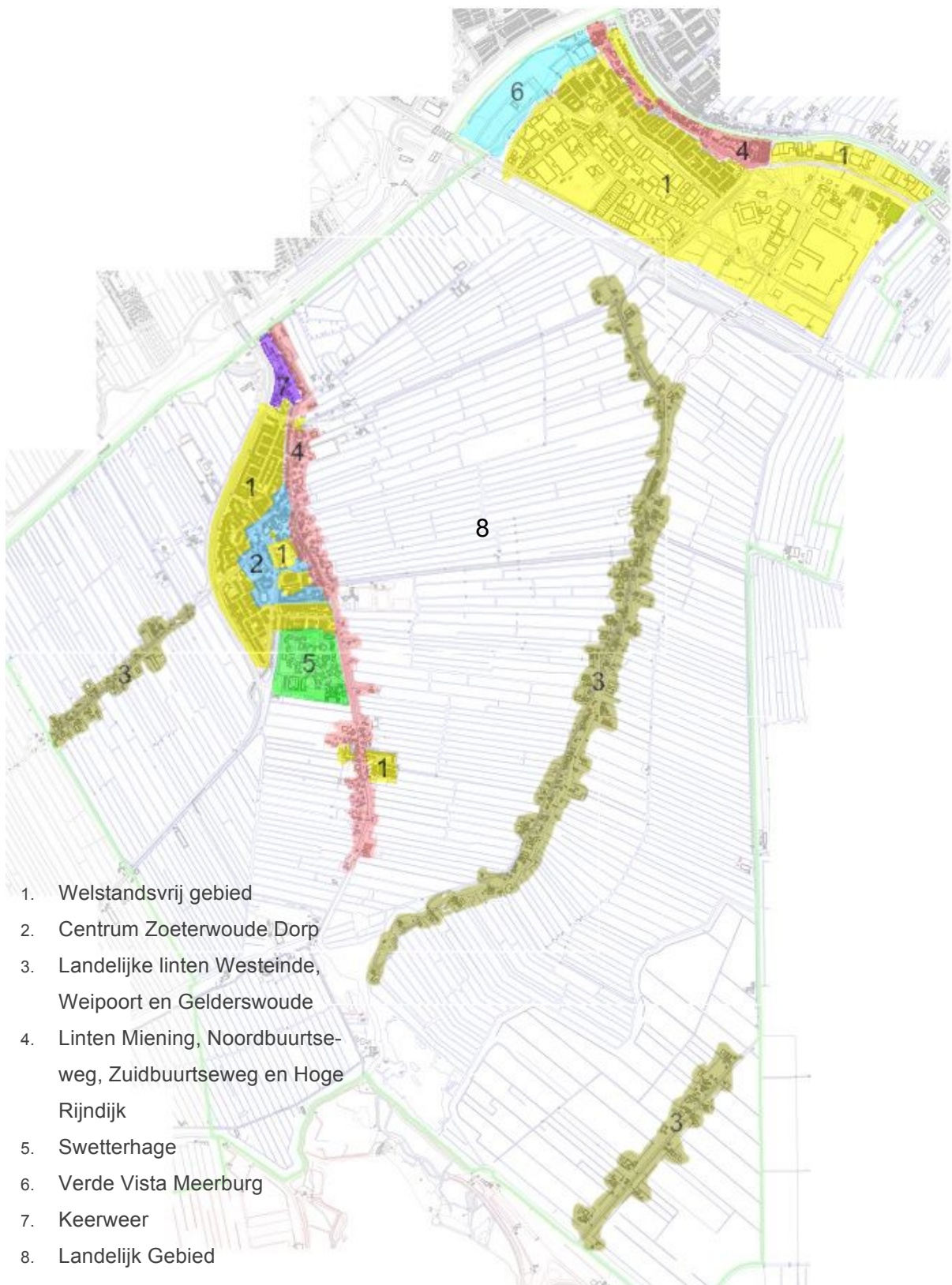
eel tussentijds - aan te passen. Wanneer dit zo is worden de procedures conform de gemeentelijke inspraakverordening gevolgd.

3. Algemene beoordelingskaders

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt verwacht;

- dat het uiterlijk een relatie heeft met het gebruik ervan, en dat de vormgeving zijn eigen samenhang en logica heeft.
- dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit en de te verwachten kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- dat stijlvormen zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er een bouwwerk ontstaat dat past in de omgeving.
- dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst is toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- dat materiaaltoepassing, kleuren en lichttoetreding het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen, in samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan.

4. Gebiedsgerichte beoordelingskaders



Overzichtskartaat gebiedsindeling

4.1 Welstandsvrij gebied (geel gekleurd)



Welstandsvrije gebied Zoeterwoude Dorp



Welstandsvrije gebied Zoeterwoude Rijndijk

4.2 Centrum Zoeterwoude Dorp

Het centrumgebied is historisch en kleinschalig van karakter. Dit karakter wordt op enkele plaatsen echter aangetast. Bij nieuwe invullingen dient primair aansluiting gezocht te worden bij de historische context, zonder dat dit betekent dat er historiserend gebouwd moet worden.

Nieuwe invullingen met een eigen karakter moeten echter wel zorgvuldig worden ingepast.

Wand- en pleinvorming zijn de belangrijkste bestaande bebouwingseigenschappen die voor aanpassing en herziening in aanmerking komen.

Schenkelweg e.o. heeft een speciaal karakter en onderscheidt zich daarmee van de rest van Zoeterwoude Dorp. Waar het karakteristieken en architectuur betreft is sprake van grote samenhang en eenheid in kleinere deelgebieden. Deze kleinschalige samenhang dient vanwege het unieke karakter te worden behouden.

Voor de herstructureringslocatie Bloemenweide Noord zijn op grond van het beeldkwaliteitplan specifieke welstandscriteria opgenomen.



Welstandscriteria Centrum Zoeterwoude Dorp

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van het centrum van Zoeterwoude Dorp.• Behouden van het individuele karakter van panden binnen het samenhangende bebouwingsbeeld.• Streven naar het weren van individuele woningaanpassingen aan de voorkant van de bebouwing.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Streven naar positionering in de rooilijn. Variatie van positionering en voorgevelrooilijn is beperkt mogelijk binnen de aanwezige uitersten van de belendende bebouwing.• Respecteren van de oorspronkelijke oriëntatie bij renovatie en (vervangende) nieuwbouw.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Streven naar afstemming van bouwmassa's op belendingen wat betreft maat en schaal.• Bij aaneengesloten bebouwing behouden van de aanwezige variatie in bouw-, verdieping- en goothoogte. De verdiepingshoogte dient afgestemd te worden op de belendende bebouwing.• Streven naar een eenvoudige hoofdmassa en een enkelvoudige kapvorm. Hierbij dient aangesloten te worden bij de reeds aanwezige variatie in kapvorm en -richting.• Kapvorm en -richting samenhangend per woonblok met veelal zadeldaken in de langsrichting.• Streven naar uitsluiting van schilddaken en wolfseinden.• Accentuering van bebouwing in stedenbouwkundig geëigende locaties ter verbetering van de ruimtelijke structuur (bijvoorbeeld bij hoeksituaties, belangrijke stedelijke ruimtes, entreegebieden en dergelijke) is wenselijk.• Respecteren van de aanwezige kapvorm. Aansluiting van nok- en goothoogte op belendende bebouwing is noodzakelijk. Bij renovatie behoud van bestaande kapvorm.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing. Waar sprake is van een symmetrische of repeterende gevelindeling, deze eigenschappen behouden.• Respecteren van de oorspronkelijke bouwstijl bij renovatie of verbouwing.• Bij (vervangende) nieuwbouw afstemmen van gevelkenmerken,

Detailering, kleur en
materiaaltoepassing

- gevelgeleding en gevelopbouw op de belendende bebouwing.
- Streven naar het vermijden van gesloten, blinde kopgevels.
- Respecteren van de voornamelijk vlakke gevelkarakteristiek, waarbij het reliëf in het gevelbeeld wordt bepaald door de vormgeving van gevelopeningen, dorpels, dak- en kroonlijsten en overstekken.
- Streven naar uitsluiten van gesloten gevels aan de straatzijde.
- Streven naar een zorgvuldige behandeling van zijgevels met behoud van karakteristieke zijramen bij vrijstaande bebouwing en hoeksituaties.
- Detailering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving.
- Behouden van authentieke kozijn profielen en vensterindeling.
- Behouden van authentieke detaileringen, ornamenten en overige gevelversieringen.
- Respecteren van de oorspronkelijke materiaaltoepassing bij renovatie of verbouwing.
- Toepassing van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. De afstemming van kleuren en materialen op de belendende bebouwing is vereist.



Begrenzing herstructureringslocatie Bloemenweide Noord.

Specifieke welstandscriteria voor de herstructureringslocatie Bloemenweide Noord

Voor het gebied Bloemenweide Noord maakt het op 29-01-2015 door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitplan Bloemenweide Noord 2014 deel uit van deze welstandsnota.

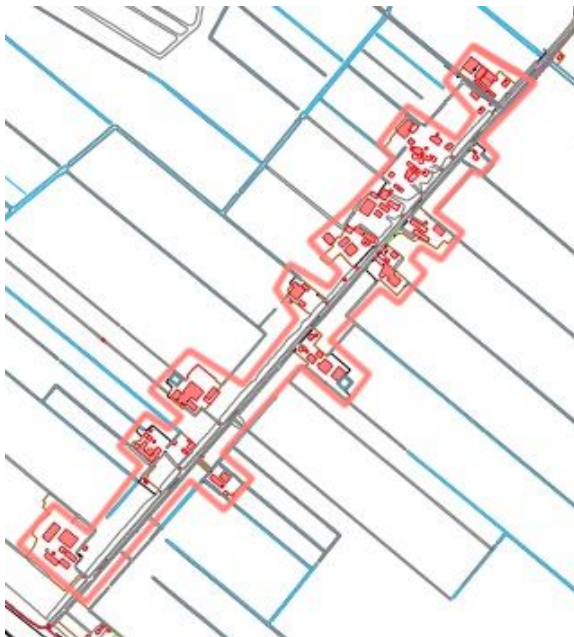
4.3 Landelijke linten Westeinde, Weipoort en Gelderswoude

Westeinde.

Westeinde dankt zijn waarde voornamelijk aan het transparante karakter en zijn landschappelijke bebouwing. Nieuwe elementen, gebouwen die in het bestaande kavel mogen worden gebouwd, zijn hierdoor moeilijk inpasbaar en moeten minimaal terugliggend worden gesitueerd. In geen geval mogen nieuwe elementen de transparantie aantasten.

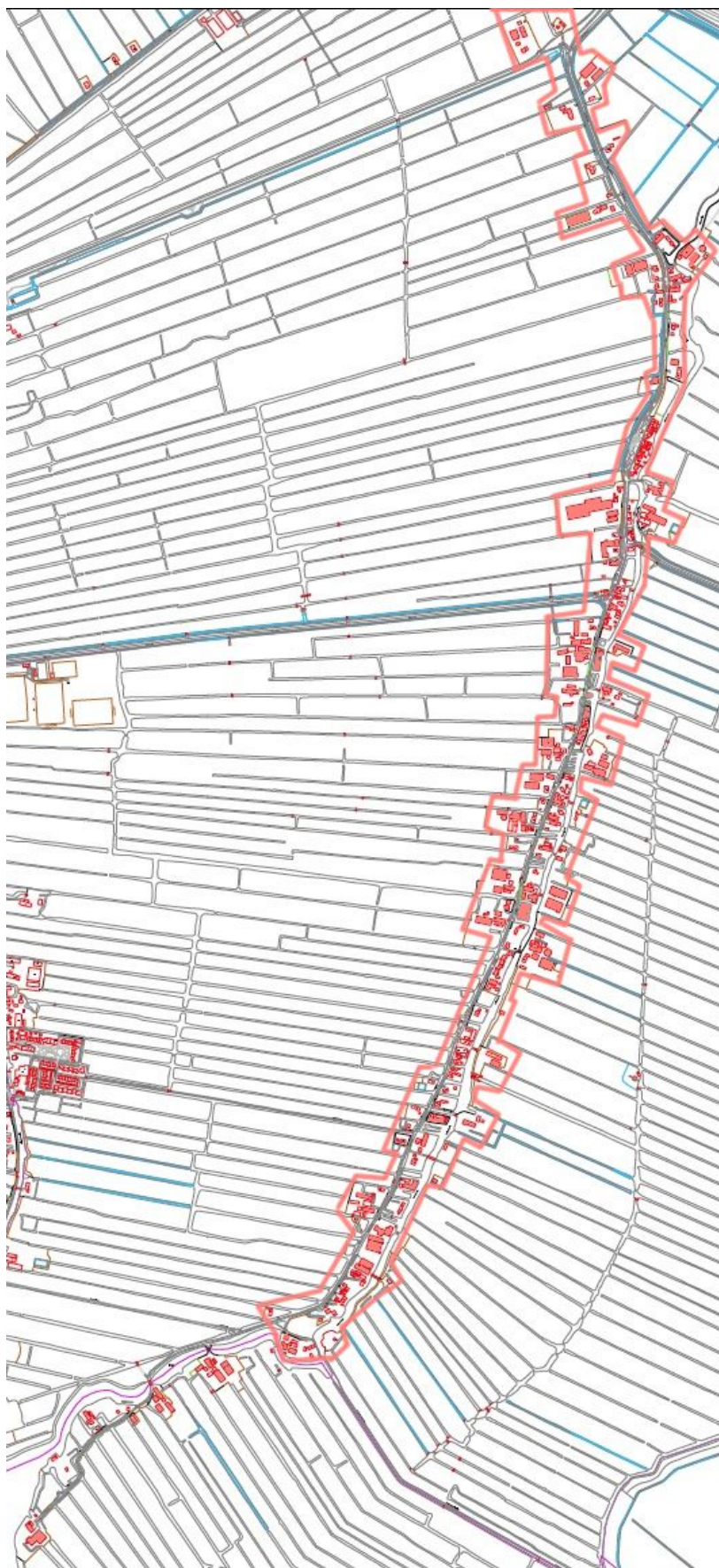


Gelderswoude.



Gelderswoude is een buurtschap dat zijn waarde voornamelijk ontleent aan het zeer landelijke karakter. Om deze waarde te behouden dient zeer voorzichtig omgegaan te worden met nieuwe elementen. Consolidatie is het uitgangspunt voor de toekomst.

Weipoort.



Ten noorden van de Nieuweweg dient voorzichtig te worden omgesprongen met nieuwe ontwikkelingen, in verband met de beeldkwaliteit en verkeersveiligheid. Ten zuiden van de Nieuweweg is een grote diversiteit aanwezig. Nieuwe elementen moeten hier zorgvuldig worden ingepast. Zolang het wordt 'verpakt' in het groen zijn de marges hier vrij ruim. Speciale aandacht dient hierbij uit te gaan naar de erfbeplanting, die een lichte afscherpende werking dient te hebben.

Voor alle landelijke linten geldt dat nieuwbouw, indien niet noodzakelijk, vermeden dient te worden. Wanneer toch nieuwbouw plaats vindt dienen de onderstaande regels in acht genomen te worden.

Welstandscriteria Landelijke linten Westeinde, Weipoort en Gelderswoude

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van de cultuurhistorische waarde en karakteristiek van de landelijke linten.• Respecteren van het individuele karakter en herkenbaarheid van panden binnen het samenhangende bebouwingslint.• Behouden van de bestaande zichtrelaties en oriëntatiemogelijkheden naar het omliggende landschap binnen het bebouwingslint.• De voor- en achtergevel hebben vanwege hun gerichtheid op straat en hun zichtbaarheid vanuit het landschap een zelfde welstandsbelang.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Vrijstaande bebouwing in verschillende dichtheden met een overwegende open karakteristiek in de straatwanden respecteren.• Onbebouwde ruimten tussen bouwmassa 's respecteren.• Respecteren van de positionering verspringend ten opzichte van de voorgevellijn.• Bijgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing teruggelegen op de kavel situeren ten opzichte van de woning en eventueel de bestaande hoofdmassa. Bij voorkeur achter de hoofdbebouwing.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Afstemmen van de maat en schaal evenals dakvorm en -richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort. Hierbij streven naar een eenvoudige hoofdmassa met een enkelvoudige kapvorm.• Streven naar de vormgeving van nieuwbouw als een compacte op zich zelfstaande hoofdmassa.• Respecteren van oriëntatie van de woonbebouwing gericht op de openbare weg.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Behouden van het aanwezige cultuurhistorische waardevolle architectuurbeeld van bebouwing en ensembles.• Respecteren van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing.
Detailtering, kleur en materiaaltoepassing	<ul style="list-style-type: none">• Respecteren van de aanwezige variatie in materiaalgebruik, mits passend binnen de variatie in het landelijke lint als geheel.

- Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren of reflecterende materialen.
- Bijgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing in metselwerk, donker (gepotdekseld) hout of donker staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur, in harmonie met het omliggende landschap. Dakvlakken uitvoeren in een donkere kleurstelling.

4.4 Linten Miening, Noordbuurtseweg, Watertje, Zuidbuurtseweg en Hoge Rijndijk Miening, Noordbuurtseweg, Watertje en Zuidbuurtseweg.

De wetering bepaalt voor een belangrijk deel het gezicht van het lint. Bruggen over deze wetering dienen bij voorkeur in hout of staal en in de vorm van licht gebogen bruggen, ophaalbruggen of kwakels te worden uitgevoerd. De bebouwing is zeer divers, van historisch aaneengeschakeld tot modern vrijstaand. Gevelkarakteristieken, dakrichtingen en materiaaltoepassingen lopen uiteen. Er is een fraai contrast tussen dorps, gesloten, stenig en druk enerzijds en landelijk, open, groen en verstillend anderzijds.

Deze tweezijdigheid en de traditionele bouwmiddelen dienen als uitgangspunt te worden aangehouden bij nieuwe invullingen.



Zogenaamde 'standaard uitbreidingswijk'-woningen zijn in het lint ongewenst. Nieuwe inbreidingen moeten de karakteristieken van de directe omgeving respecteren. Dit houdt onder andere in dat bij gevel- en dakkenmerken rekening wordt gehouden met de belendende panden en dat bestaande doorzichten behouden worden. Het zicht vanuit de Grote polder op de kern Zoeterwoude is uniek en dient zorgvuldig te worden bewaard.

Hoge Rijndijk.



De diversiteit van de bebouwing langs de Hoge Rijndijk dient behouden te blijven. De bebouwing aan de zuidzijde van het lint past minder goed in dit beeld. Het accentueren van doorzichten naar de Oude Rijn komt de beeldkwaliteit ten goede. Door de relatie met het water te versterken kan een extra kwaliteit in het lint gebracht worden, zowel wat betreft de oriëntatie als wat betreft de beeldkwaliteit.

Welstandscriteria linten Miening, Noordbuurtseweg, Zuidbuurtseweg en Hoge Rijndijk

Algemeen	<ul style="list-style-type: none">• Respecteren van de autonome ligging en uitstraling van het bebouwingslint naast het bedrijventerrein en de planmatige woongebieden.• Behouden en voor de Hoge Rijndijk respecteren van het individuele karakter en herkenbaarheid van panden binnen het samenhangende bebouwingslint.• Behouden van de bestaande doorzichten en zichtrelaties binnen het bebouwingslint.
Plaatsing	<ul style="list-style-type: none">• Respecteren van de aanwezige variatie in positionering en oriëntatie van de bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw aansluiten op de aanwezige voorgevelrooilijn binnen de uitersten van de belendende bebouwing.• Respecteren van aanwezige open of gesloten en begeleidende karakteristiek in de straatwanden.
Massa en vorm	<ul style="list-style-type: none">• Afstemming van bouwmassa's wat betreft maat en schaal op belendingen en breedte van het lint.• Bij samenhangende lintbebouwing behouden van de aanwezige variatie in bouw-, verdieping- en goothoogte. De verdiepingshoogte dient afgestemd te worden op de belendende bebouwing.• Streven naar een eenvoudige hoofdmassa en een enkelvoudige kapvorm. Hierbij dient aangesloten te worden bij de al aanwezige variatie in kapvorm en -richting. De geleiding van de hoofdmassa van het gebouw dient eenvoudig en ingetogen te zijn.• Respecteren van kleinschaligheid, diversiteiten, open of beslotenheid in het bebouwingsbeeld.• Accentuering van bebouwing in stedenbouwkundig geëigende locaties ter verbetering van de ruimtelijke structuur (bijvoorbeeld bij hoeksituaties, belangrijke stedelijke ruimtes, entreegebieden en dergelijke) is mogelijk.
Gevelkarakteristiek	<ul style="list-style-type: none">• Behouden en voor de Hoge Rijndijk respecteren van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing. Waar sprake is van een symmetrische of repeterende gevelindeling, deze eigenschappen behouden.• Bij (vervangende) nieuwbouw afstemmen van gevelkenmerken, gevelgeleding en gevelopbouw op de belendende bebouwing.

Detaillering, kleur en
materiaaltoepassing

- Respecteren van de diversiteit in het straatbeeld door individuele vormgeving en architectonische verschil met de belendende bebouwing.
- Uitsluiten van gesloten gevels (muren) op voetgangersniveau. Visuele toegankelijkheid door transparante vormgeving is wenselijk.
- Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving.
- Behouden en voor de Hoge Rijndijk respecteren van authentieke kozijnprofielen en vensterindeling.
- Behouden en voor de Hoge Rijndijk respecteren van authentieke detaileringen, ornamenten en overige gevelversieringen.
- Respecteren van de oorspronkelijke materiaaltoepassing bij renovatie of verbouwing.
- Toepassing van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen is niet toegestaan. De afstemming van kleuren en materialen op de belendende bebouwing is vereist.

4.5 Swetterhage

De paviljoens en de groene omgeving liggen aan bijna alle zijden verscholen achter water en bosschages. Doordat het terrein bijna geheel intern gericht is, kunnen ontwikkelingen zonder grote zichtbare consequenties plaatsvinden. Een betere en duidelijkere relatie met de omgeving is echter wel wenselijk.



Welstandscriteria Swetterhage

Voor het gebied Swetterhage maakt het door de raad op 26-08-2010 vastgestelde Beeldkwaliteitplan/Welstandsparagraaf Swetterhage deel uit van deze welstandsnota.

4.6 Verde Vista Meerburg

Een ontwikkelingslocatie voor kantoren, woningen en leisure.



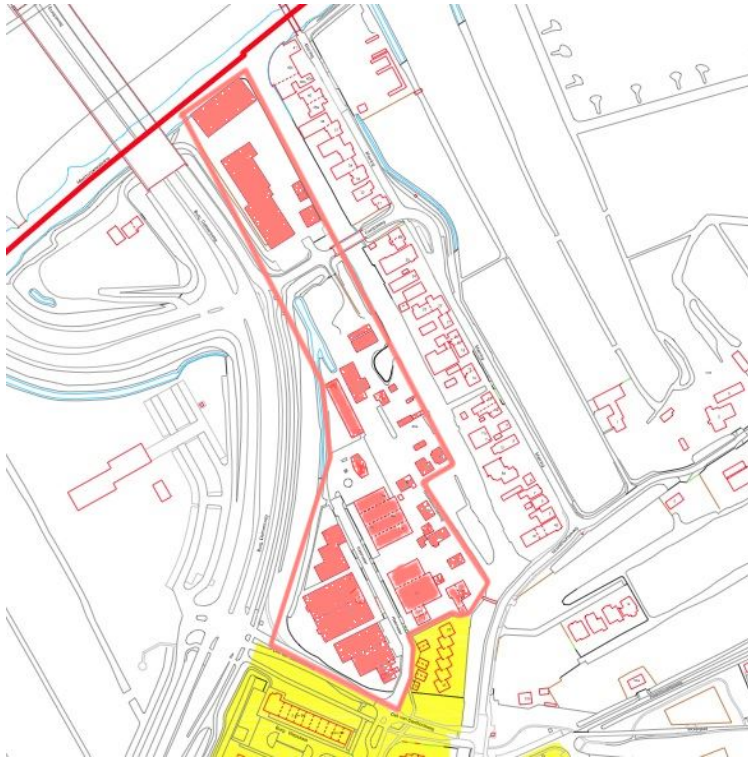
Welstandscriteria

Voor dit gebied maakt het op 27-06-2013 door de raad vastgestelde Beeldkwaliteitplan “Verde Vista Meerburg” april 2013, deel uit van deze welstandsnota.

4.7 Keerweer

Het bedrijventerrein Keerweer is het eerste zicht op Zoeterwoude-Dorp komende over de N206. Voor dit gebied gelden de algemene beoordelingscriteria.

Bij herontwikkeling van het gebied zal een beeldkwaliteitplan aan de hand van een stedenbouwkundig plan worden opgesteld.



4.8 Landelijk gebied

De gemeente Zoeterwoude heeft een landelijk gebied met hoge landschappelijke waarden, fraaie doorzichten en beeldbepalende elementen, waaronder het kleinschalige slagenlandschap maar ook een aantal molens. De ontginningslinten met bebouwing en dicht opgaande begroeiing zorgen voor onderbrekingen in het open veenlandschap. Verspreid in het landelijk gebied liggen met regelmaat agrarische bedrijven. Deze clusters van woonboerderijen met agrarische bedrijfsbebouwing zijn goed zichtbaar in het landschap, ondanks de omzoming van sommige bedrijven met erfbeplanting en bomen. De laatste jaren vindt er een ingrijpende schaalvergroting plaats in de agrarische bebouwing, waardoor de behoefte aan meer en grotere bedrijfsruimten is ontstaan. De oudere schuren maken plaats voor grote loodsen van damwandprofielen en metalen daken. De maat en schaal, maar ook de vormgeving van deze bijgebouwen strookt veelal niet met de reeds aanwezige, historische agrarische bebouwing. De afstemming van de bedrijfsbebouwing op zowel de bestaande panden als op het omliggende landschap is daarom een belangrijk aandachtspunt bij de welstandstoetsing.

Voor het landelijk gebied is het beeldkwaliteitplan “landelijk gebied Zoeterwoude” opgesteld.

Welstandscriteria landelijk gebied

- | | |
|---------------|--|
| Algemeen | <ul style="list-style-type: none">• Behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en waarde van het landelijk gebied als geheel.• Respecteren van de openheid, het lineaire karakter en het verkavelingspatroon van het veenlandschap.• Handhaven van de bestaande oriëntatiemogelijkheden en doorzichten langs de landschappelijke hoofdstructuren.• (Vervangende) nieuwbouw vormgeven in relatie tot het omliggende landschap. |
| Plaatsing | <ul style="list-style-type: none">• Respecteren van het bestaande gespreide bebouwingspatroon.• Respecteren van de bestaande omliggende bebouwing en het ensemble van gebouwen op het erf als geheel bij (vervangende) nieuwbouw.• Bebouwing moet in de kavelrichting worden gepositioneerd.• Bijgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing teruggelegen op de kavel situeren ten opzichte van de woning en eventueel de bestaande hoofdmassa. Bij voorkeur achter de hoofdbebouwing. |
| Massa en vorm | <ul style="list-style-type: none">• Afstemmen van de maat en schaal evenals dakvorm en -richting van de bebouwing aan het ensemble van bebouwingselementen waartoe het bouwwerk behoort. Hierbij streven naar een eenvoudige hoofdmassa met een enkelvoudige kapvorm. |

- Streven naar vormgeving van (agrarische) bedrijfsbebouwing bestaande uit een onderbouw op een herkenbare en in verhouding uitgevoerde gemetselde plint, die wordt afgedekt met een schilddak of zadeldak.
 - Respecteren van de oorspronkelijke bouwstijl en materiaalgebruik bij renovatie of verbouwing.
 - Respecteren van de oorspronkelijke gevelkenmerken, gevelleding en gevelopbouw bij renovatie of verbouwing.
 - Detaillering uitvoeren in harmonie met gebouw en omgeving.
 - Uitsluiten van sterk met de omgeving contrasterende kleuren en materialen. Hoofdzakelijk gebruik van beton, golfplaat en/of kunststof is niet toegestaan.
 - Bijgebouwen en agrarische bedrijfsbebouwing in metselwerk, donker (gepotdekseld) hout of staalprofiel. Regulier damwandprofiel enkel uitgevoerd in een donkere kleur, in harmonie met het omliggende landschap. Streven naar het uitvoeren van dakvlakken in een donkere kleurstelling.
- Gevelkarakteristiek
- Detaillering, kleur en materiaal

5. Objectcriteria

In dit hoofdstuk zijn de welstandscriteria opgenomen voor een aantal specifieke categorieën bouwwerken of toevoegingen aan bouwwerken. Het gaat daarbij om reclame, winkelpuien en kavelontsluitende bruggen.

5.1 Reclame

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende verandering aan een bouwwerk die het straatbeeld gemakkelijk kan aantasten. In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen plaatsing en de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden.

Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag moet eveneens worden gelet op de reclame op zich. Hieronder wordt de verschijningsvorm, zoals alleen letters, een bord, een lichtbak, verstaan. Ook moet worden gelet op het mogelijk bewegend of geluidsproducerend zijn, alsmede op de materiaal- en de kleurtoepassing, bevestigingsconstructie, grafische verzorging van teksten en tekens. Van belang is, dat ook bij de reclame op zich rekening gehouden wordt met de belangen van derden, zoals bewoners of gebruikers van tegenover, naast of bovengelegen panden of verrekken.

Welstandscriteria reclame Winkelgebieden

Algemeen

- De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er is slechts 1 reclame per 10 meter gevel toegestaan.
- Een reclame mag niet knippen en in de omgeving van woningen mag een reclame ook niet bewegen.
- Etalageruiten en ramen mogen niet met reclames worden geplakt. Eventuele raambeschilderingen moeten in de verbouwingsplannen worden opgenomen.

Maximale oppervlak gevelreclame:

- Indien geen luifel aanwezig is, is één haaks op de gevel aangebracht reclamebord is toegestaan met een maximale afmeting van 60 bij 60 cm (hoogte bij breedte).
- Reclames op markiezen en zonneschermen zijn toegestaan, mits deze uit losse letters of logo's bestaan die niet hoger zijn dan 30 cm.

Vormgeving, detaillering, kleur en materiaaltoepassing.

- De reclame-uitingen moeten zo vlak mogelijk tegen de gevel worden geplaatst.
- Bij winkelpuien dient de reclame in een strook boven de pui te worden geplaatst. Deze strook is maximaal 40 cm hoog en is niet breder dan de pui. Alternatief kan gekozen worden voor reclame voor het bovenlicht eventueel met logo en/of effen achtergrond; boven de pui is dan geen reclame toegestaan.
- Voor (oorspronkelijke) woonwinkelpanden geldt dat: reclame-uitingen uitsluitend aan de voorgevel ter hoogte van de begane grond mogen worden aangebracht (dus niet aan de bovenverdiepingen). De bovenkant van de reclame moet op zijn minst 50 centimeter onder de onderkant van het kozijn op de eerste verdieping liggen.
- Als aan een gevel een luifel aanwezig is, de reclame tegen of onder de luifel is geplaatst, op een wijze waardoor deze past bij de vormgeving van de luifel.

Bedrijventerreinen

Algemeen

- Per pand zijn maximaal 2 vrijstaande reclame-uitingen toegestaan.

Maximale oppervlak gevelreclame:

- Op bedrijventerreinen geldt dat een reclame-uiting maximaal 1 meter hoog en 6 meter breed of de helft van de breedte van de gevel mag zijn.

Maximale oppervlak erfreclame:

- Vrijstaande reclame-uitingen zijn alleen toegestaan op bedrijventerreinen met een maximale hoogte van 5,0 m en een maximum oppervlakte van 5 vierkante meter.

Vormgeving, detaillering, kleur en materiaaltoepassing.

- Aan de randen naar het landelijk gebied toe is een gedekte kleurstelling van de reclame vereist.

Woonomgeving

Algemeen

- Op woningen mag geen reclame worden gevoerd. Daar waar kleinschalige bedrijven zijn gevestigd, bijvoorbeeld aan huis gebonden beroepen, is alleen een bescheiden reclame acceptabel. Te denken valt aan een groter dan normaal uitgevoerd naambord of een klein vrijstaand bord in de tuin.
- De reclame moet een functionele relatie met het betreffende pand hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere panden.
- Er mag geen lichtreclame geplaatst worden. Reclameborden

Maximale oppervlak gevelreclame:	<ul style="list-style-type: none"> • mogen ook niet anderszins worden verlicht. • Bij woningen waarbij sprake is van ‘beroep aan huis’ een beperkte naam- of beroepsaanduiding 0,50 m².
Maximale oppervlak erfreclame:	<ul style="list-style-type: none"> • Een vrijstaande reclame in de tuin mag niet groter zijn dan 80 cm, bij 50 cm en niet hoger uitsteken dan 1 meter.
Landelijk gebied	
Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Reclame in het landelijk gebied is in principe ongewenst en alleen toelaatbaar bij niet agrarische bedrijven en in een zeer bescheiden vorm bij agrarische bedrijven. • De reclame moet een functionele relatie met het betreffende erf hebben. Er mag geen verwijzing zijn naar andere erven. • De reclame moet op de panden of op korte afstand van de panden worden geplaatst, deze panden moeten tegelijk met de reclame zichtbaar zijn.
Maximale oppervlak reclame:	<ul style="list-style-type: none"> • De reclame mag niet groter zijn dan 2 m² bij niet agrarische bedrijven en 1 m² bij agrarische bedrijven.
Vormgeving, detaillering, kleur en materiaaltoepassing.	<ul style="list-style-type: none"> • De reclame moet in evenwicht zijn met de architectuur van het pand. De kwaliteit van het pand moet zichtbaar blijven. • De vormgeving, materiaaltoepassing, kleurstelling, typografie, verlichting en bevestiging moeten passen bij de karakteristieken van de omgeving. • Lichtreclame is niet acceptabel, verlichte reclameborden ook niet. • De reclame dient te worden uitgevoerd in gedekte kleuren.

5.2 Winkelpuien

Bij verbouwingen van winkels is er in de regel sprake van een drastische en volledige wijziging of vernieuwing van het gevelfront, vaak gecombineerd met een inwendige verbouwing. Meestal sluit dit goed aan bij de bestaande omgeving, maar in sommige gevallen is er sprake van ernstige aantasting van de beeldkwaliteit. Het welstandsbeleid voor winkelpuien is daarom hoofdzakelijk gericht op het behoud of herstel van de harmonie in het straat- en gevelbeeld.

Welstandscriteria winkelpuien

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Het vervangen van een pui door een open gevel (afgesloten met rolluik of hek) of door een teruggelegen pui is niet toegestaan. • Het doortrekken of samenvoegen van meerdere winkelpuien op
----------	--

Maatvoering	<p>de begane grond is niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diepte van de negge gelijk aan de bestaande situatie. • Oorspronkelijke maatvoering van omlijstingen, kroonlijsten, penanten, tussenkolommen en borstweringen handhaven of waar nodig en mogelijk terugbrengen.
Vormgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel. • Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven. • Gevelopeningen worden niet geblindeerd, ook niet doorrolluiken. • Doorgaande luifels over meerdere verschillende panden dienen ondergeschikt te worden uitgevoerd. • Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen blijven in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten. • De huisstijl is ondergeschikt aan de architectuur van de gevel. • In het gevelontwerp moet ruimte gereserveerd worden voor reclame. • Het schilderen van gevels in felle, dominante of sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

5.3 Kavelontsluitende bruggen

Doordat kavelontsluitende bruggen veel voorkomen in de gemeente Zoeterwoude zijn ze sterk mede bepalend voor het ruimtelijke beeld. Het is daarom van belang te streven naar een vormgeving passend binnen het open, groene en landelijke karakter van de omgeving of de aanwezige dorpse of stedelijke karakteristiek.

Het ontwerp van een brug dient sterk afhankelijk te zijn van de functie, de betekenis en de omgeving waarin deze is of wordt geplaatst.

Bruggen horen bovendien van oudsher bij het waterrijke landschap. Ze horen daarom bij het culturele erfgoed van de streek. Behoud van de traditionele brugvormen is daarom een belangrijk uitgangspunt bij de welstandstoetsing.

Welstandscriteria kavelontsluitende bruggen

Algemeen	<ul style="list-style-type: none"> • Streven naar behouden van bestaande aanwezige ophaalbruggen.
----------	--

- Toegangshekken op een brug zijn niet wenselijk, plaatsing op de kavel ligt meer voor de hand.
- Plaatsing
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positionering van de oorspronkelijke brug richtinggevend.
 - Niet meer dan één ontsluitingsbrug per kavel.
- Maatvoering
- Breedte beperken tot de uit functioneel oogpunt noodzakelijke maatvoering.
 - Opbouw of relingen niet hoger dan het brugdek breed is, met een maximum van 1.00 m. gemeten vanaf de bovenzijde van het brugdek.
- Vormgeving, detaillering, kleur en materiaaltoepassing
- Streven naar toepassing van een licht gebogen of vlak brugdek. Bij voetgangersbruggen is een geknikt brugdek met trap treden aan weerszijden mogelijk.
 - De toepassing van uitsluitend vlakke betonplaten als brugdek is niet toegestaan.
 - Opbouw of relingen uitvoeren in metselwerk, hout of (giet)ijzer. De opbouw of relingen dienen een grotendeels transparant karakter te hebben.
 - Streven naar een zorgvuldige detaillering.
 - Sterk met de omgeving contrasterend kleur- en materiaalgebruik is niet toegestaan.
 - Verlichting (indien aanwezig) integreren in het brugontwerp.

6. Beoordelingskaders voor sneltoets

6.1 Toelichting

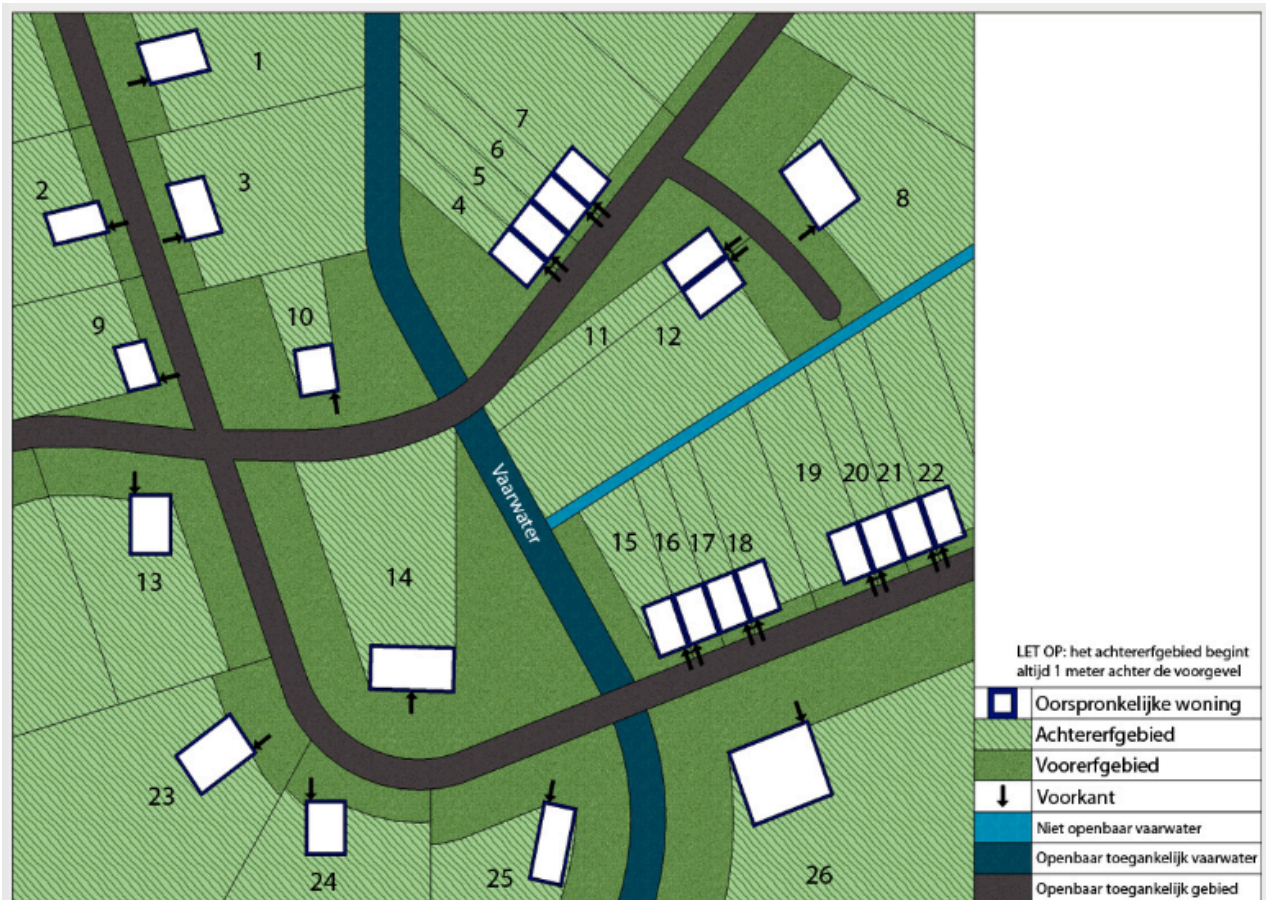
Voor de toetsing van kleine plannen binnen het niet welstandsvrije gebied zijn sneltoetscriteria opgesteld. Het gaat om objectieve welstandscriteria die de indiener van een plan direct duidelijkheid geven over een al dan niet noodzakelijke welstandstoets.

6.2 Systematiek.

Bij de opzet van sneltoetscriteria is onderscheid gemaakt tussen voorerf- en achtererfgebied.

Het voorerfgebied grenst aan de voorgevel en aan de zijgevel grenzend aan openbaar toegankelijk gebied.

Het achtererfgebied grenst aan de achtergevel en aan de zijgevel niet grenzend aan het openbaar gebied.



6.3 Beoordelingskaders

6.3.1 Aan- en uitbouwen

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

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding met de naastliggende hoofdbebouwing gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.



Niet passend door plaatsing in de rooilijn.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door afwijkend materiaal en kleuraebruik.



Passende zijaanbouw.

Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant

Algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m;
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, geen hoekaanbouw;
- de achtergevel van de aan- of uitbouw aan de zijgevel dient niet gelijk te lopen met de achtergevellijn van hoofdgebouw, maar juist te verspringen;
- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot zijerfgrens minimaal 1.00 m;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering

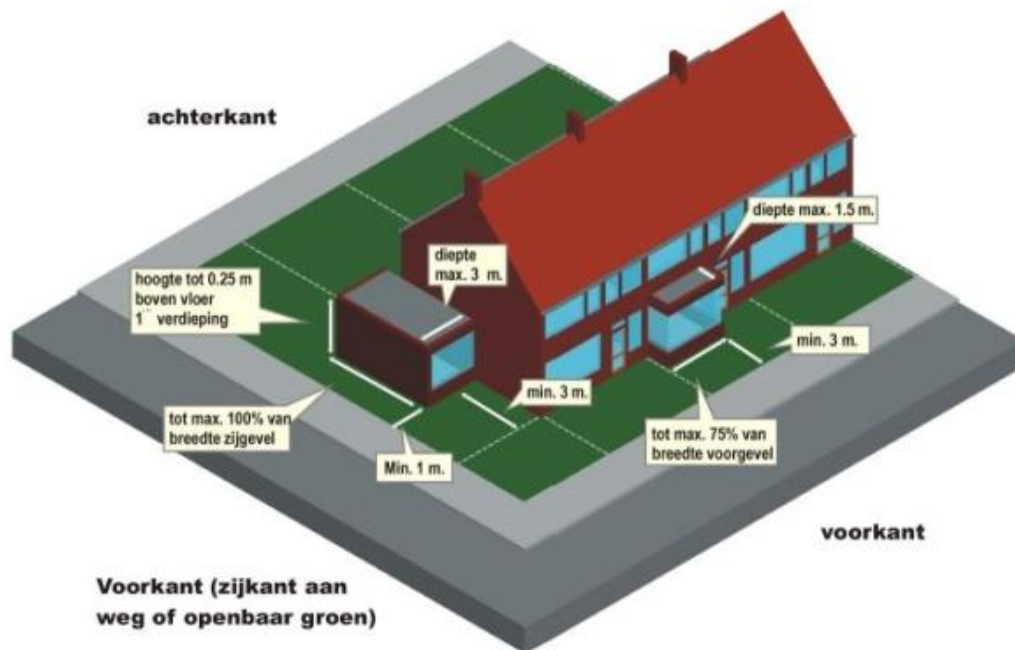
- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / 0,25 m boven vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw;
- breedte maximaal 75% van de breedte van de oorspronkelijke zijgevel;
- diepte maximaal 3.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel;
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd.

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen afgestemd op gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak;



Welstandscriteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant

Algemeen

- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw;
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan- of uitbouw).

Plaatsing en aantal

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 3.00 m;
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag de zijgevellijn niet overschrijden, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw (geen hoekaanbouw als zijerf grenst aan weg of openbaar groen);
- bij een hoekaanbouw dienen de achter- en zijaanbouw op elkaar aan te sluiten;
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig.

Maatvoering

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / 0,25 m boven vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw;
- breedte maximaal 100% van de breedte oorspronkelijke achter- of zijgevel van hoofdgebouw, tenzij sprake is van een hoekaanbouw;

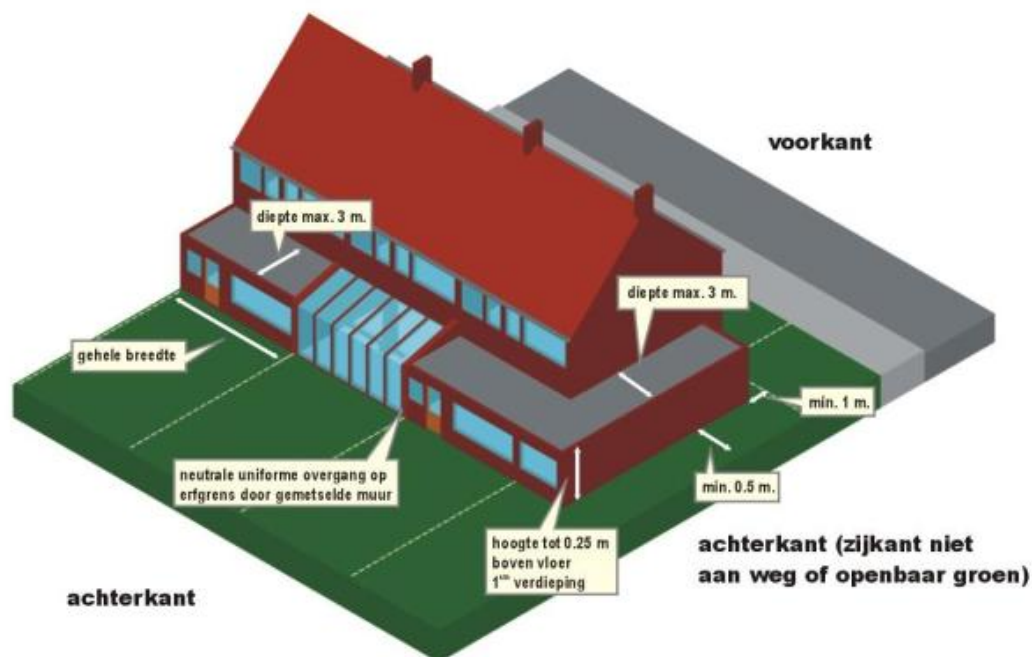
- diepte maximaal 3.00 m gemeten vanaf oorspronkelijke gevel;
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% of 50 m² van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd.

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting;
- geen doorgetrokken dakvlak van hoofdgebouw over aan- of uitbouw;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen afgestemd op gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak;



6.3.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet geheel met wanden worden dichtgezet.



Niet passend door hoogte



Niet passend door toepassing kap



Niet passend door afwijkend materiaal en kleurgebruik



Passend bijgebouw

Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant of naar de openbare ruimte gekeerde zijkant

Algemeen

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw).

Plaatsing en aantal

- geen bijgebouw of overkapping op het voorerf;
- afstand tot voorgevellijn minimaal 3.00 m;
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materiaalgebruik is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk);
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m voor bijgebouwen;
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf.

Maatvoering

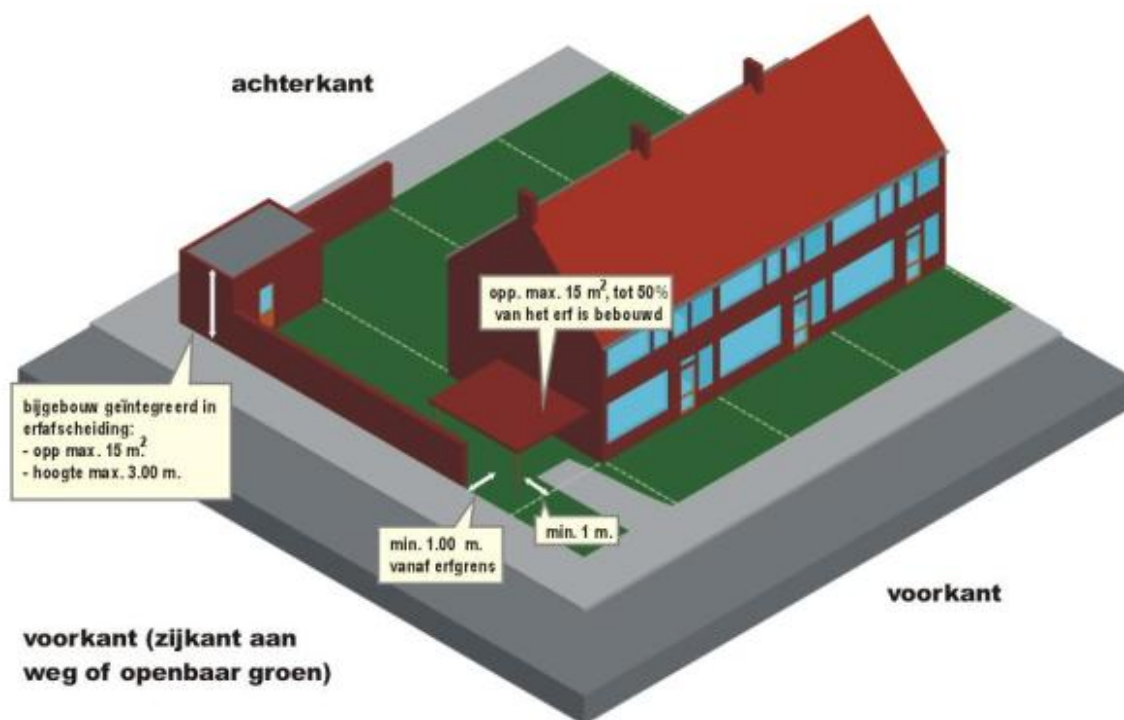
- hoogte niet hoger dan maximaal 3 m gemeten vanaf het aansluitend terrein, of niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1^{ste} verdieping van hoofdgebouw;
- achter- of zijerf voor niet meer dan 50% bebouwd;
- bruto vloeroppervlakte van het te bouwen bijgebouw of overkapping niet meer dan 15 m².

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open;
- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- geen toepassing van golfplaat, betonplaten of damwandprofielen;
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding;
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.



Welstandscriteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant

Algemeen

- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan-, uitbouw of bijgebouw).

Plaatsing en aantal

- afstand tot voorgevellijn minimaal 3.00 m;
- afstand tot erfsgrens minimaal 0.50 m (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materiaalgebruik is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk);
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m voor bijgebouwen;
- niet meer dan twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf.

Maatvoering

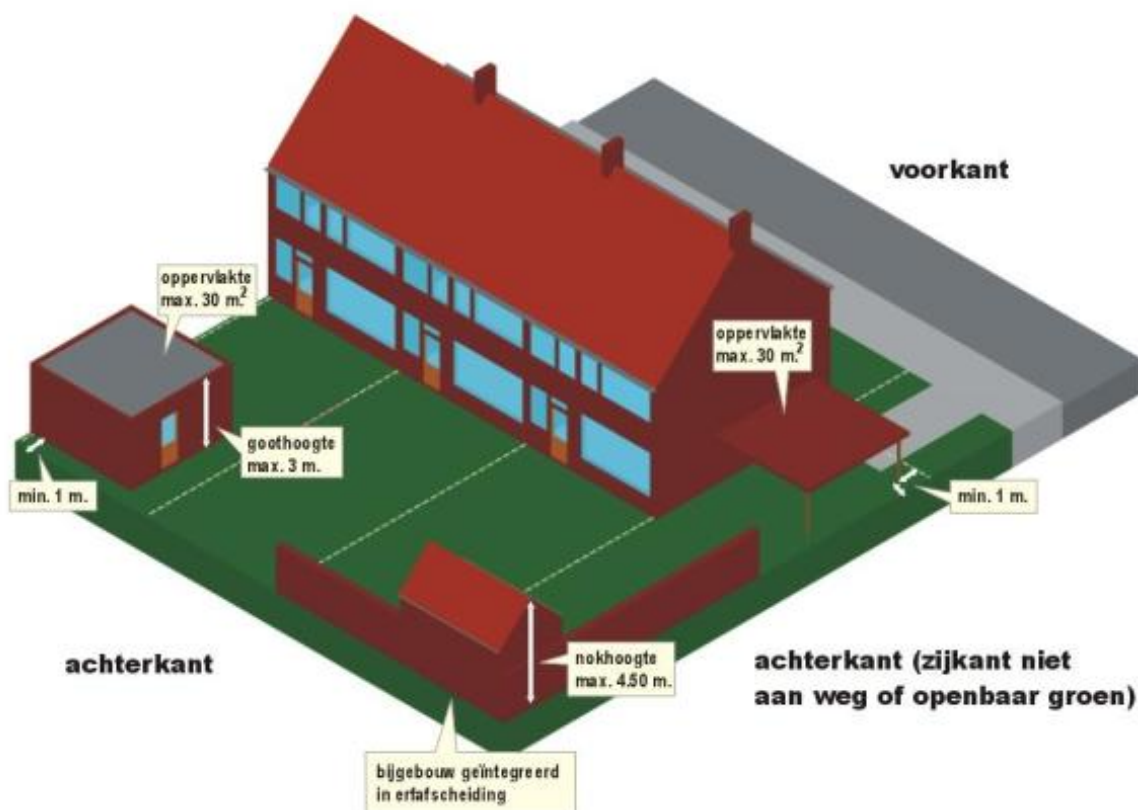
- hoogte niet hoger dan maximaal 3 m gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- bij toepassing van kap goothoogte maximaal 3 m en nokhoogte maximaal 4.50 m, gemeten vanaf het aansluitend terrein;
- achter- of zijerf voor niet meer dan 50% bebouwd;
- oppervlakte maximaal 30 m².

Vormgeving

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond;
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden;
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

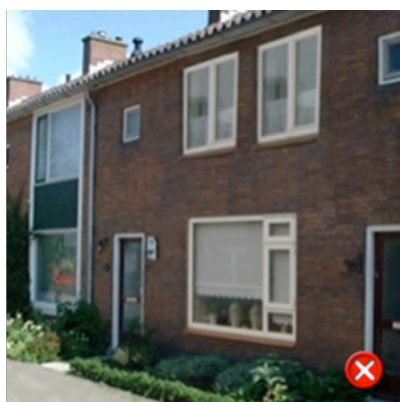
- materiaal en kleur gevels, kozijnen en dakbedekking afgestemd op het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout);
- geen toepassing van golfplaat, betonplaten of damwandprofielen;
- bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding;
- bijgebouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% gevelopeningen/glasvlak.



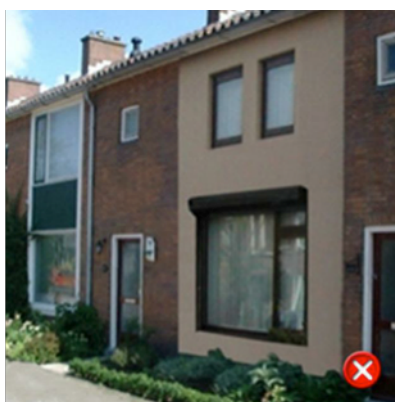
6.3.3 Kozijn- en gevelwijzigingen

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

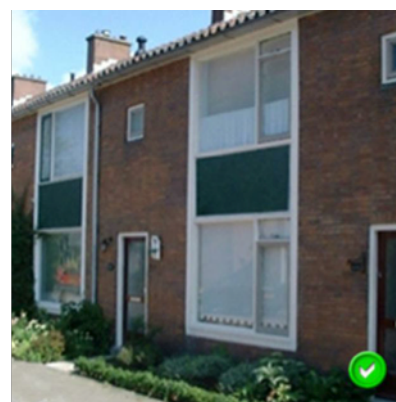
Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. Het materiaalgebruik en (mate van) detaillering zijn voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader. Wijzigingen in de gevel, die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving, zullen altijd aan de dorpsbouwmeester worden voorgelegd.



Niet passend door afwijkende indeling



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik



Passende gevelwijziging

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen

Maatvoering

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden;
- diepte van negge gelijk aan bestaande situatie;
- de oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.

Vormgeving

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel;
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, dus verticale of horizontale indeling van gevel handhaven;
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend;
- de hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling;
- toegevoegde of vervangende beweegbare delen zijn mogelijk;
- gevelopeningen niet geblindeerd;
- bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen blijven in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.

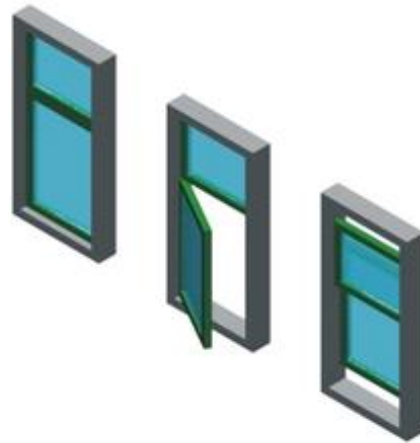
Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw;
- bij vervanging stalen kozijn en raamhout kiezen voor aluminium; alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen;
- in principe geen toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, tenzij bestaande profilering en oppervlaktestructuur behouden blijven;
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

voorbeeldkozijnen voor 1900

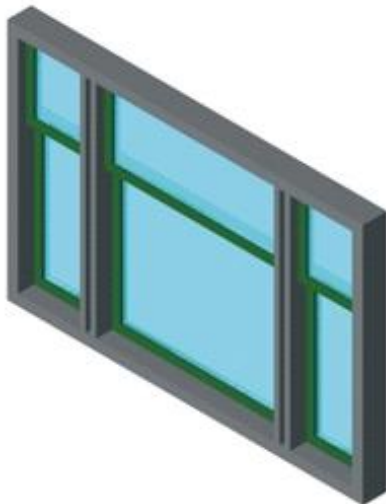


bestaand (of vergelijkbaar)

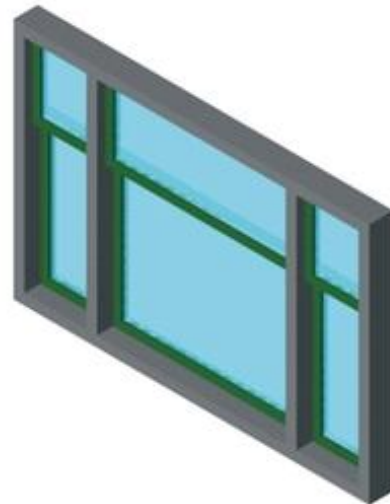


**acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofdindeling**

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930

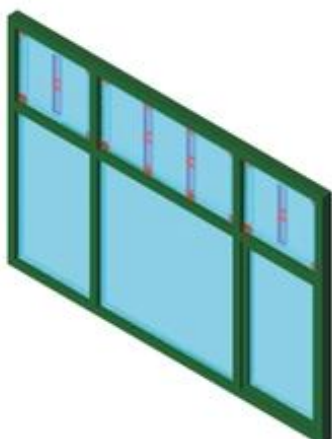


bestaand (of vergelijkbaar)

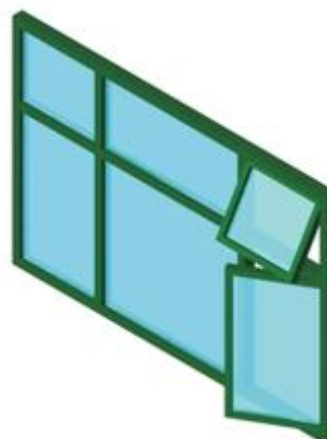


**acceptabele vervanging
vereenvoudiging van profilering
door het weglaten van de
decoratieve uitsparing in tussenstijl**

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

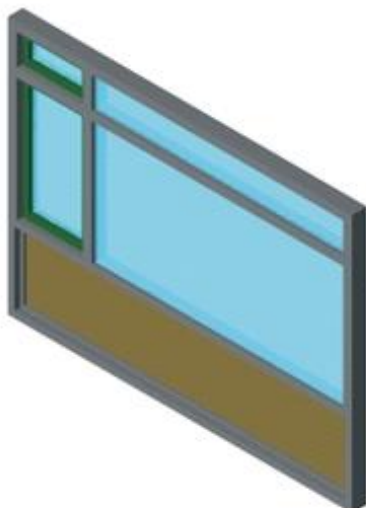


bestaand (of vergelijkbaar)

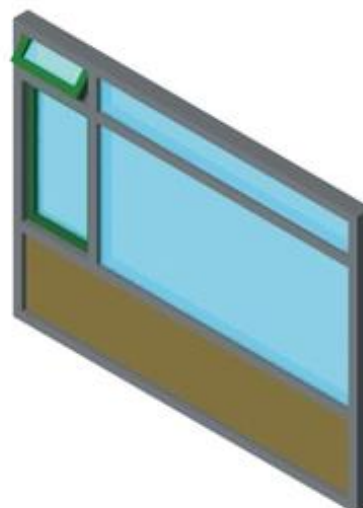


**acceptabele vervanging
vereenvoudiging invulling
door met weglaten van het
glas-in-lood behoud van relatief
smalle profielen**

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



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

Welstandscriteria voor kozijn- of gevelwijzigingen aan de achterkant

Maatvoering

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden.

Vormgeving

- gevelopeningen niet geblindeerd.

Materiaal en kleur

- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.

6.3.4 Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak, als het zijerf of de zijgevel niet gekeerd zijn naar de weg of het openbaar groen). In een dergelijk geval kan een dakkapel binnen bepaalde grenzen vergunningvrij zijn.

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

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



Niet passend door toepassing van kap



Niet passend door plaatsing



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik



Passende dakkapel

Welstandscriteria voor dakkapellen aan de voorkant of naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak;
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel;
- minimaal 1.00 m dakvlak boven en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak.

Maatvoering

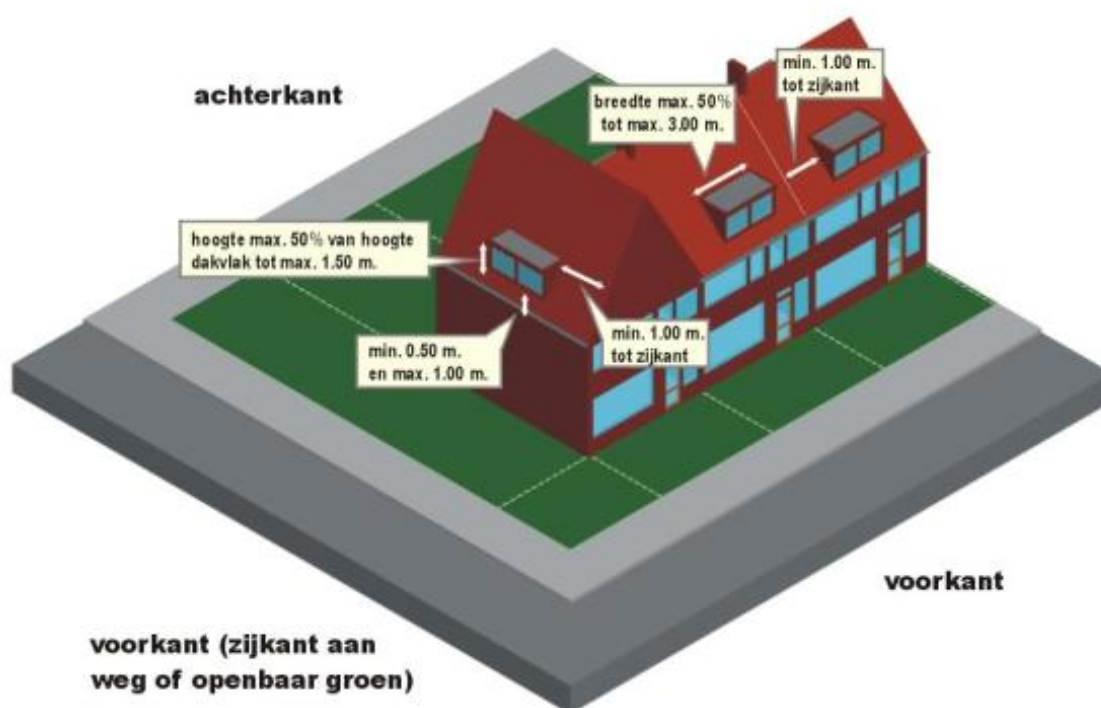
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.50 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3.00 m gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel, bij hoekkepers de kleinste afstand aan de bovenzijde van de dakkapel).

Vormgeving

- plat afgedekt;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak.



Welstandscriteria voor dakkapellen aan de achterkant of niet naar het openbaar gebied gekeerde zijkant

Algemeen

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok;
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel;
- minimaal 0,50 m dakvlak boven, onder en ter weerszijden van de dakkapel, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m;
- niet meer dan twee dakkapellen per woning op het betreffende dakvlak, deze dienen gelijkvormig aan elkaar te zijn.

Maatvoering

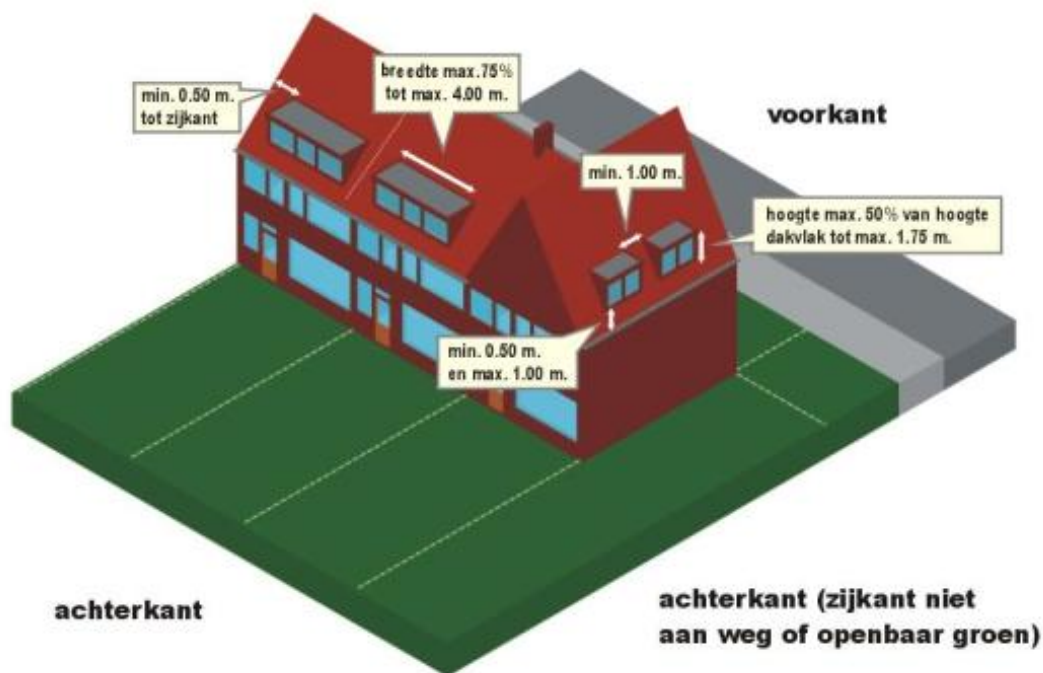
- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1.75 m gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim;
- breedte in totaal maximaal 75% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 4.00 m gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Vormgeving

- in principe plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°;
- gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw;
- indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw;
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten.

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels en kozijnen gelijk aan gevels en kozijnen hoofdgebouw;
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw;
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen.



Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Voor een aantal afwijkende kapvormen zijn, naast bovenstaande sneltoetscriteria, voor de voor- en achterkant, een aantal aanvullende welstandscriteria van toepassing.

Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math>

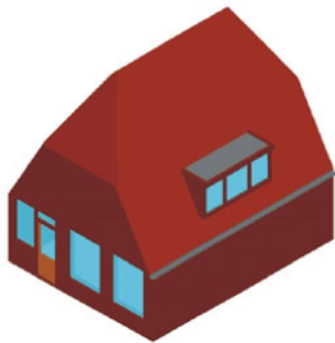
Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast. Daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° ongewenst. Een reguliere dakkapel is hier dus niet goed mogelijk. Sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier niet van toepassing.

Zadeldak met hellingshoek > 30°

De algemene sneltoetscriteria voor dakkapellen zijn hier van toepassing. Hiervoor gelden dus geen aanvullende sneltoetscriteria.

Zadeldak met wolfseind

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



geen dakkapel op wolfseind,
maar op zijdakvlak



bij flauwe kaphelling (<math><30^\circ</math>) geen dakkapel
doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt
met nok, waardoor silhouet van het gebouw
wordt aangetast

Zadeldak met vliering

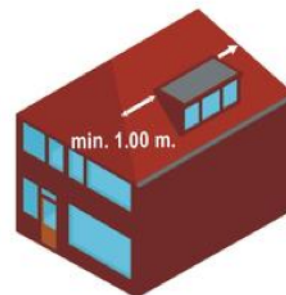
De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.

Schild-, tent- of piramide dak

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



geen dakkapel ter hoogte van vliering,
maar onder in het dakvlak situeren



bij schilddak rondom dakkapel
minimaal 1 meter dakvlak aan
weerszijde behouden

Mansardedak

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

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte, gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° , is een dakkapel niet wenselijk.

Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet.

Asymmetrisch dak

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

In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de grootte van het dakvlak ontstaat hiermee een goed en evenwichtig beeld.



bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren



bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak

6.3.5 Erfafscheidingen

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

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



Niet passend door afwijkende hoogte



Niet passend door gebruik van damwandprofiel



Niet passend door divers materiaalgebruik



Passende erfafscheiding

Welstandscriteria voor erfafscheidingen

Maatvoering

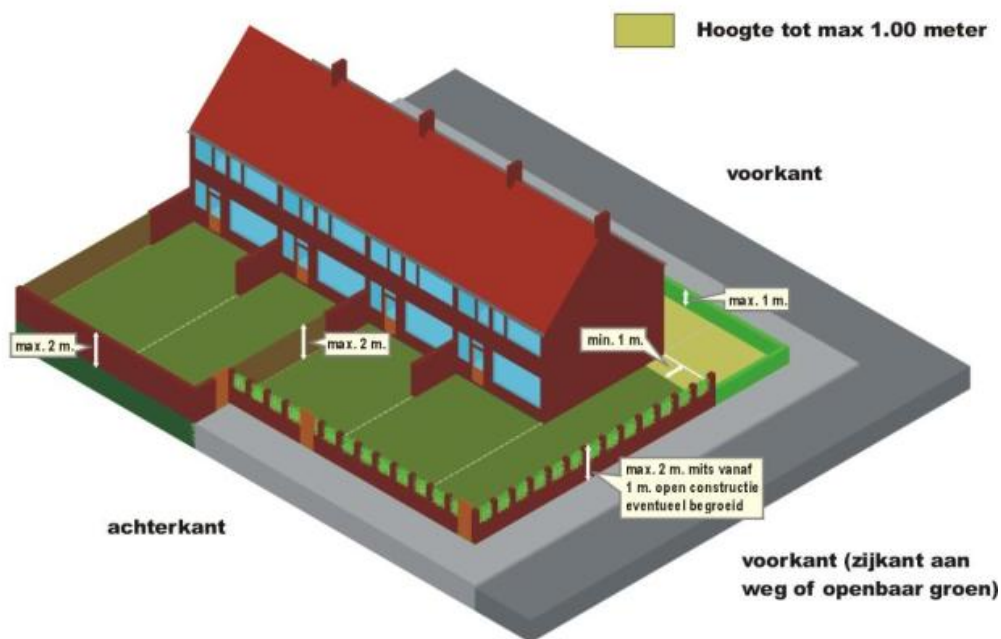
- hoogte maximaal 2.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst tenminste 1 meter achter de voorgevellijn. Bij plaatsing verder naar voren: hoogte maximaal 1.00 m.

Vormgeving

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of al bestaande erfafscheiding in de omgeving;
- rechte vormgeving, geen toogvormen;
- haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien gazen hekwerken, of ander natuurlijk materiaal.

Materiaal en kleur

- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen;
- plaatsing achter de voorgevellijn op de zij- of achtererfgrens, als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen;
- houtwerk om en om aangebracht;
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten;
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, rietmatten, vlechtschermen of damwandprofielen;
- geen felle contrasterende kleuren.



6.3.6 Dakramen

Een dakraam is een raam aangebracht in het dakvlak, waarbij de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Dakramen zijn niet erg dominant in het straatbeeld, maar kunnen door verschil in grootte en plaatsing binnen één dakvlak, toch storend zijn.

Dakramen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het plaatsen van een dakraam mag dus niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen op één doorgaand dakvlak, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op één horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte tussen het dakraam en goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand tussen verschillende dakramen moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Welstandscriteria voor dakramen

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt;
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of afgestemd op geleding voorgevel;
- minimaal 0.50 m dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onder-

zijde/voet van het dakraam);

- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m;
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter- en zijdakvlak, tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

Maatvoering

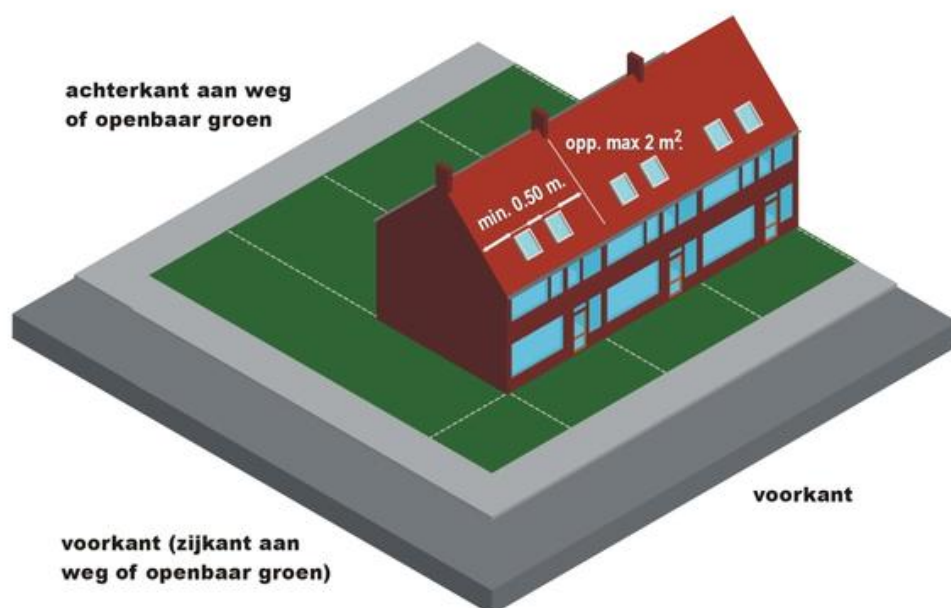
- oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam;
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden.

Vormgeving

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnenprofielen.

Materiaal en kleur

- eenvoudig en bescheiden kleurgebruik, geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.



6.3.7 Rolhekken, luiken en rolluiken

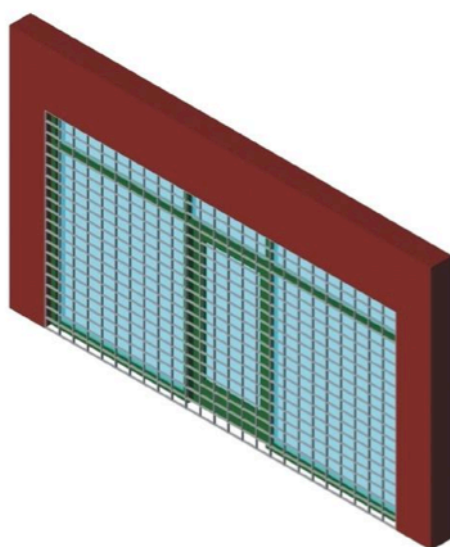
Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen, zoals geweldbestendig glas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

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

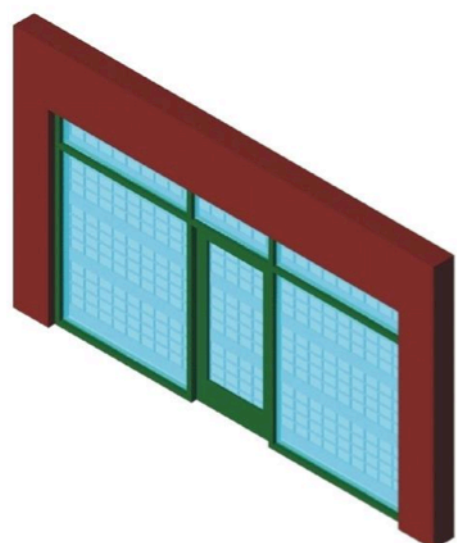
Welstandscriteria voor rolhekken of (rol)luiken

Plaatsing

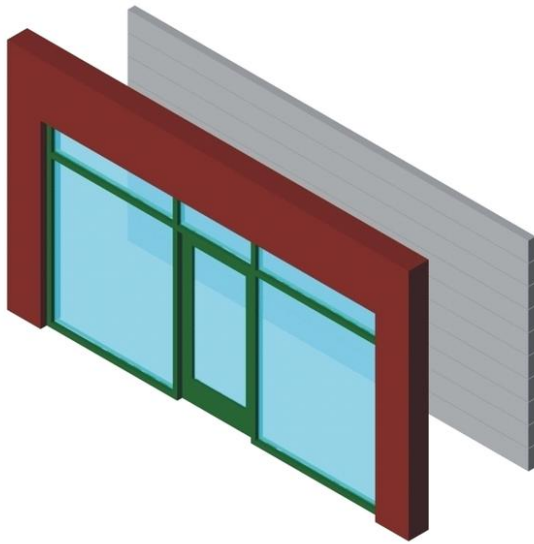
- minimaal 2.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui);
aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:
- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel;
aan de buitengevel, mits:
- plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is;
- voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen;
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast;
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.



geplaatst voor de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen



geplaatst achter de pui en voor 70% glasheldere doorkijkopeningen



minimaal 2 meter achter pui geplaatst

7. Beoordelingskader bij excessen

7.1 Toelichting

De gemeente heeft de mogelijkheid om achteraf in te grijpen indien vergunningvrije of welstandsvrije bouwwerken in ernstige mate in strijd zijn met “redelijke eisen van welstand”.

In geval van een exces verwijzen burgemeester en wethouders naar de algemene beoordelingskaders.

7.2 Beoordelingskader

Bij het toepassen van de excessenregeling moet er sprake zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen duidelijk is en die in ernstige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is.

8. Beoordelingskaders voor (her)ontwikkelingsgebieden.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsgebieden is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria worden in een beeldkwaliteitplan opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de dorpsbouwmeester. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Het beeldkwaliteitplan moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen starten. Zij worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied via de algemene inspraakprocedure.

9. Bijlagen

9.1 Begrippenlijst

A

Aanbouwen: Grondgebonden toevoeging meestal van een bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Aangekapt: Met behulp van een kap bevestigd aan het dakvlak.

Achtererfgebied: Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

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.

Afgeknot: Term die gebruikt wordt wanneer een uiteinde van de nok van een zadeldak is afgeschuind.

Afstemmen: In overeenstemming brengen met.

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: Een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

Bebouwingsgebied: Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

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

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

Behouden: Handhaven in de zin van behouden van bestaande karakteristieken.

Belendende: Naastgelegen, (direct) grenzend aan.

Bijbehorend bouwwerk: Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op

hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Bijgebouwen: Grondgebonden gebouw meestal van een bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.

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

Boeiboord: Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.

Boerderette: Nieuwbouwwoning in de stijl van een oude boerderij.

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: Horizontale reeks ruimten in een gebouw.

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

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

Bouwwerk: Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.

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

Bungalow: Meestaal 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.

Consolidatiegebied/object: Gebieden/objecten waarin de al aanwezige stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen een hoge beeldkwaliteit bieden. Deze gebieden/objecten hebben doorgaans een lage dynamiek. Handhaving van de beeldbepalende eigenschappen heeft een hoge prioriteit.

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.

Dak afdekking: Vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is 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.

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

Dakraam: Raam in een dak.

Daktrim: Afwerking bovenzijde dakrand ten behoeve van waterkering.

Dakvlak: Een vlak van het dak/kap.

Dakvoet: Laagste punt van een schuin dak.

Damwandprofiel: Metalen beplatingmateriaal met een damwandprofieling.

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

Detailering: Uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen c.q. aansluitingen.

Diversiteit: Verscheidenheid, afwisseling, variatie.

E

Ensemble: Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Erf: Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

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

F

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

G

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

Gebouw: Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel

aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Gekeimde: Egaal gekleurde afwerking.

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

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

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

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

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 als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

I

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

Inbreiding: Nieuwbouw op een al bestaande open ruimte binnen de bebouwing.

K

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

Kavel: Grondstuk, kadastrale eenheid.

Keper: Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken. Kilkeper de inwendige snijlijn en hoekkeper de uitwendige snijlijn.

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

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

Kwakel: Ook wel kwakkel of til genoemd, is een hoge smalle voetgangersbrug.

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 (niet levende en 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. Kroonlijst, gootlijst.

Lineair: Rechthoekig, langgerekt.

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

Loggia: Overdekte galerij of balkon die minstens aan één kant open is.

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 twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.

Markies: Opvouwbaar zonnescerm.

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: Op de erfgrans aan de gevel gemetselde muur.

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.

O

Ondergeschikt: Voert niet de boventoon.

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

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, bos of water kan in dit verband niet worden aangemerkt als openbaar groen.

Openbaar toegankelijk gebied: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Ornament: Een element zonder constructieve functie dat is aangebracht ter verfraaiing van een bouwwerk.

Orthogonaal: Rechthoekig.

Oriëntatie: De hoofdrichting van een gebouw.

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

P

Paneel: Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

Penant: Gemetselde steunpilaar van het fundament van een gebouw, metselwerk in een gevel langs openingen.

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

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

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

Profiel: omtrek van een gebouw of bouwdeel (bijvoorbeeld kozijn) of een doorsnede daarvan.

Profilering: Aangebrachte vorm en maatvoering van profiel.

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

R

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

Raamhout: 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: Respecteren in de zin van het vertalen of gebruik maken van bestaande, vaak

beeldbepalende, beeldaspecten bij nieuwbouw, renovatie of bij veranderingen en toevoegingen aan bestaande bouwwerken.

Rijenwoningen: Geschakelde eengezinswoningen in een rij.

Ritmiek: Regelmatige herhaling.

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

Rooilijn: Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.

S

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

Slagenlandschap: Een landschap met langgerekte ontginningslinten met haaks daarop een stelsel van smalle kavels gescheiden door afwateringssloten.

Situering: Plaats van het bouwwerk in zijn omgeving.

Speklaag: lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk, doorgaans van Brabantse arduin, later ook van zandsteen.

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

T

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

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

U

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

V

Verdieping: Bouwlaag.

Volant: Strook stof als afronding en versiering van zonnescherm of markies.

Voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

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

Voorgevelrooilijn: Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverorde-

ning 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

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

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

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

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

Z

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

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

9.2 Monumenten en beeldbepalende panden

Rijksmonumenten (aangewezen)

kern	adres	object	object nummer	complex nummer
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat 2	Scheepswerf	41037	
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat bij 17	Toren NH Kerk	41034	
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat 17	NH Kerk	41035	
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat 21	Woonhuis	41036	
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat 46	Boerderij Bijdorp	41038	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk	Resten Huis Zwieten	46191	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 18	OLV Onbevlekt Ontvangen	41040	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 169	Boerderij De Uithof	41039	
Zoeterwoude-dorp	Laan van Oud Raadwijk 3	Landhuis Oud Raadwijk	41041	
Zoeterwoude-dorp	Laan van Oud Raadwijk 4	Boerderij	41042	
Zoeterwoude-dorp		Poldermolen Zelden van Passe	41061	
Zoeterwoude-dorp		Wipwatermolen Weipoort	41062	
Zoeterwoude-dorp		Poldermolen Barremolen	41063	
Zoeterwoude-dorp		Poldermolen Zuidbuurt	41067	
Zoeterwoude-dorp	Watertje 38	Boerderij	41043	
Zoeterwoude-dorp	Watertje 40	Boerderij	41044	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 1	Boerderij	41045	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 2	Boerderij	41046	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 32	Boerderij	41052	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 52	Boerderij Weltevreden	41053	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 54	Boerderij	41054	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Boerderij Oude Brouckhoeve	529415	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Erfaanleg	529323	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Zomerhuis	529324	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Hooiberg	529325	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Draaibrug	529326	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 55	Boenhok	528001	529322
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 67	Boerderij	41048	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 69	Boerderij Veldzigt	41049	512357
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 69	Hooiberg	512358	512357
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 72-A	Boerderij Altijd Zorg	41055	512352
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 72-A	Karnhuis	512353	512352
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 72-A	Boenhok	512354	512352
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 72-A	Wagenschuur annex Paardenstal	512355	512352
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 76	Boerderij Vredelust	41056	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 83	Boerderij	41050	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 90	Krukhuisboerderij	41057	529289

Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 90	Stal	513536	529289
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 90	Kwakelbrug	529290	529289
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 90	Ophaalbrug	529291	529289
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 96	Boerderij	41058	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 97	Boerderij	41051	
Zoeterwoude-dorp	Westeindseweg 5	Molenaarshuis	41059	
Zoeterwoude-dorp	Westeindseweg 6	Boerderij Christina's Hoeve	41060	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 32	Boerderij	41065	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 44	Boerderij	41066	

Gemeentelijke monumenten (aangewezen)

kern	adres	object	object nummer
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 1	Woonhuis	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 16	Pastorie	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 85-87	Woonhuizen	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 165	Woonhuis	
Zoeterwoude-Rijndijk	Laan de Goede Herder	Ingangspoort	
Zoeterwoude-dorp	Noordbuurtseweg 2	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Noordbuurtseweg 35	Woonhuis	
Zoeterwoude-dorp	Noordbuurtseweg 41-42	Bouwbedrijf De erven Paardekooper	
Zoeterwoude-Rijndijk	Rijnstraat 26	Boerderij	
Zoeterwoude-Rijndijk	Rijnstraat 39	Woonhuis	
Zoeterwoude-dorp	Watertje, 't 18	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Weidelaan 10	Boerderij en karmolen	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 56	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 61	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 62-62-A	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Westeindseweg 7	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Westeindseweg 16	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Westeindseweg 25	Boerderij Lindhoeve	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 21	Woonhuis	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 22	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 33-34	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 48	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 49	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 57	Woonhuis bij Don Boscoshool	

Potentiële gemeentelijke monumenten (hervoordrachten)

Kern	Adres	Plaatsingsadvies gegeven	object nummer
		object	
Zoeterwoude-dorp	Dorpsstraat 33	Woonhuis Veldzicht	
Zoeterwoude-dorp	Gelderwoudseweg 6	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 73	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 98	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 3/3A	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 14	Pastorie	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 15	St. Janskerk	

Potentiële gemeentelijke monumenten (nieuwe voordrachten)

kern	adres	Nog geen plaatsingsadvies	object nummer
		object	
Zoeterwoude-dorp	Papeweg 8	Boerderij	
Zoeterwoude-dorp	Schenkelweg	Voormalige Aloysiusschool	
Zoeterwoude-dorp	Schenkelweg 6	Muziekcentrum	
Zoeterwoude-dorp	Schenkelweg 12 t/m 38	Woonhuizen (WBV Willibrord)	
Zoeterwoude-dorp	Weipoortseweg 67	Zomerhuis	
Zoeterwoude-dorp	Zuidbuurtseweg 29	Klooster bij de St. Janskerk	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 20	Rectorhuis	
Zoeterwoude-Rijndijk	Hoge Rijndijk 22-22A-22B	Boerderij met karnhuis	

9.3 Tekeningen welstandsvrije gebied

(Los bijgevoegd op groot formaat)