

## Gemeente Nissewaard - Welstandsnota Nissewaard 2017

De raad der gemeente Nissewaard;

gelet op artikel 12a van de Woningwet;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 november 2016;

gehoord het advies van de commissie leefomgeving d.d. 23 november 2016;

besluit:

1. de Welstandsnota 2017 gemeente Nissewaard vast te stellen;
2. de inwerkingtreding van de welstandsnota 2017 gemeente Nissewaard te bepalen op 1 januari 2017.

### *Welstandsnota Nissewaard 2017*

## 1. Inleiding

### 1.1 Doel

De twee vorige welstandsnota's van de oorspronkelijke zelfstandige gemeenten in Nissewaard zijn geactualiseerd en samengevoegd tot één geactualiseerde en geharmoniseerde welstandsnota voor de gehele gemeente Nissewaard.

#### *Minder regels versus ruimtelijke kwaliteit*

De inzichten over de wijze van omgaan met ruimtelijke kwaliteit waren in de twee oude nota's sterk verschillend. In deze herziene en geharmoniseerde versie wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om de burger meer vrijheid te geven – regel niet wat zonder regel ook goed komt. Minder regels zijn zorgvuldig afgewogen tegen de kwaliteitsambities die binnen de gemeente leven.

De uitkomst is op plekken een bescheidener opstelling met betrekking tot het hoeden van de ruimtelijke kwaliteit – minder welstandsregels en minder bemoeienis met details, en juist de nodige bescherming geven waar dit vanuit bijvoorbeeld cultuurhistorisch oogpunt gewenst is.

De nieuwe Welstandsnota staat voor:

- toegankelijk: eenvoudig en leesbaar in begrijpelijke taal;
- duidelijk: eenduidig in opbouw en formulering van criteria;
- bruikbaar: ondubbelzinnig, snelle navigatie naar de criteria (vooral digitaal);
- dichtbij: vooroverleg en aanspreekpunt op afspraak in het gemeentehuis.

### 1.2 Aanleiding voor herziening van de nota

De vorige welstandsnota's van Bernisse en Spijkenisse voldeden als afzonderlijke nota's prima, maar zijn vanwege de harmonisatie vanaf 1 januari 2017 wettelijk niet meer geldig. Dit is de voornaamste reden om tot herziening van het welstandsbeleid te komen.

De twee oude nota's verschillen sterk qua aard en omvang. Het gemeentebestuur is op zoek naar harmonisatie van het beleid voor de gehele gemeente, naar vereenvoudiging van de toetsing en waar mogelijk naar deregulering.

Om tegemoet te komen aan deze doelstellingen worden - in hoofdlijnen - de volgende aanpassingen gedaan: verruiming van de welstandsluwe gebieden, wijken met een gemengd niveau 1 en 2 worden regulier, de ambtelijke sneltoets voor grondgebied van Bernisse, toevoegen van themagebieden in grondgebied van Spijkenisse. Door digitalisering van de nota wordt deze makkelijker en toegankelijker raadpleegbaar en er zijn criteria opgenomen voor zonnepanelen en gevelreclame.

### 1.3 Procedure en omgevingswet

Voordat er een (omgevings)vergunning wordt afgegeven voor een bouw aanvraag wordt een plan eerst op meerdere aspecten getoetst. Eerst wordt bekeken of de aanvraag past binnen de bouwregels uit het bestemmingsplan waaronder de bouwhoogte en de plek van het gebouw. Ook wordt een aanvraag getoetst op een aantal bouwkundige aspecten waaronder de constructie en bouwveiligheid. Onderdeel

van de toetsing vormt ook het welstandsbeleid. Dit beleid is van toepassing op de (omgevings)vergunningplichtige bouwwerken en in uiterste gevallen, excessen, om te handhaven. Stedenbouwkundige regels in een bestemmingsplan gaan boven die van de welstandsnota.

In deze welstandsnota staat beschreven aan welke kwaliteitscriteria een bouwwerk moet voldoen. De kwaliteitscriteria gaan over het uiterlijk en de verschijningsvorm van een gebouw. Kleine plannen worden ambtelijk getoetst aan sneltoetscriteria en wanneer een bouwwerk niet aan de sneltoetscriteria voldoet wordt het alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie.

Grote of afwijkende plannen worden getoetst door de welstandscommissie. Wanneer het bouwwerk of de omgeving een monumentale beschermde status heeft wordt er getoetst door de erfgoedcommissie.

In bijzondere gevallen kan de welstandscommissie of erfgoedcommissie op basis van de architectonische kwaliteit van het voorstel gemotiveerd afwijken van de toetsingscriteria.

Naar verwachting zal in 2019 de omgevingswet worden ingevoerd. De intentie van de omgevingswet is om vraagstukken in het fysieke domein meer integraal te benaderen en in 1 wet onder te brengen. Dit betekent dat onder andere milieurielijnen, bestemmingsregels en ruimtelijke kwaliteit meer integraal zullen worden afgewogen. Daarnaast staat de omgevingswet ook voor een andere werkwijze met vertrouwen als uitgangspunt: minder regels, meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. Voor het welstandsbeleid heeft dat op minimaal twee vlakken gevolgen.

Allereerst zal er een manier moeten worden gezocht om ruimtelijke kwaliteit (welstand) integraal in afwegingen mee te nemen. Dit betekent niet dat de welstandsnota zoals deze nu is opgesteld geen waarde meer heeft. Om ruimtelijke kwaliteit op een zorgvuldige manier te kunnen beoordelen, is een helder sectoraal afwegingskader in dat verband onmisbaar. Echter de toetsing en de doorwerking van het kwaliteitsbeleid zal veranderen. Om goed en vooral integraal te kunnen toetsen zullen de welstandsregels bij het opstellen van omgevingsvisies en omgevingsplannen moeten worden meegenomen. De erfgoedcommissie (welstandscommissie) die op dit moment de sectorale toetsing van het welstandsbeleid doet, zal naar alle waarschijnlijkheid op een andere manier gaan functioneren en misschien wel opgaan in een commissie die de integrale afweging (van alle ruimtelijk relevante beleidsterreinen) kan maken.

Ten tweede is het uitgangspunt van de nieuwe omgevingswet 'minder regels' en meer 'ruimte voor initiatieven'. De letterlijke vertaling hiervan betekent in het kader van welstandsbeleid niet perse welstandsvrij, maar kan bijvoorbeeld betekenen dat ruimtelijke kwaliteit een bredere basis van interpretatie krijgt (bijvoorbeeld in de relatie tussen openbare ruimte, tuinen en gebouwen). Het beleid zal waarschijnlijk ook meer worden gericht op inspiratie: laten zien wat passend en kwalitatief wenselijk is en daarmee als overheid ook proactief naar buiten toe te treden. In de praktijk zijn nu al allerlei werkwijzen (instrumenten en procesinrichtingen) ontwikkeld met betrekking tot stimuleren en inspireren tot meer ruimtelijke kwaliteit. Vaak gekoppeld aan het vragen van tegenprestaties.

Deze welstandsnota komt met de nieuwe Omgevingswet dus niet te vervallen, maar het beleid zal tegen die tijd in een omgevingsvisie of in omgevingsplannen moeten worden meegenomen en in een breder/integraler kader worden afgewogen.

#### **1.4 Leeswijzer**

De nota is opgebouwd uit drie onderdelen die voor de toetsing van belang zijn.

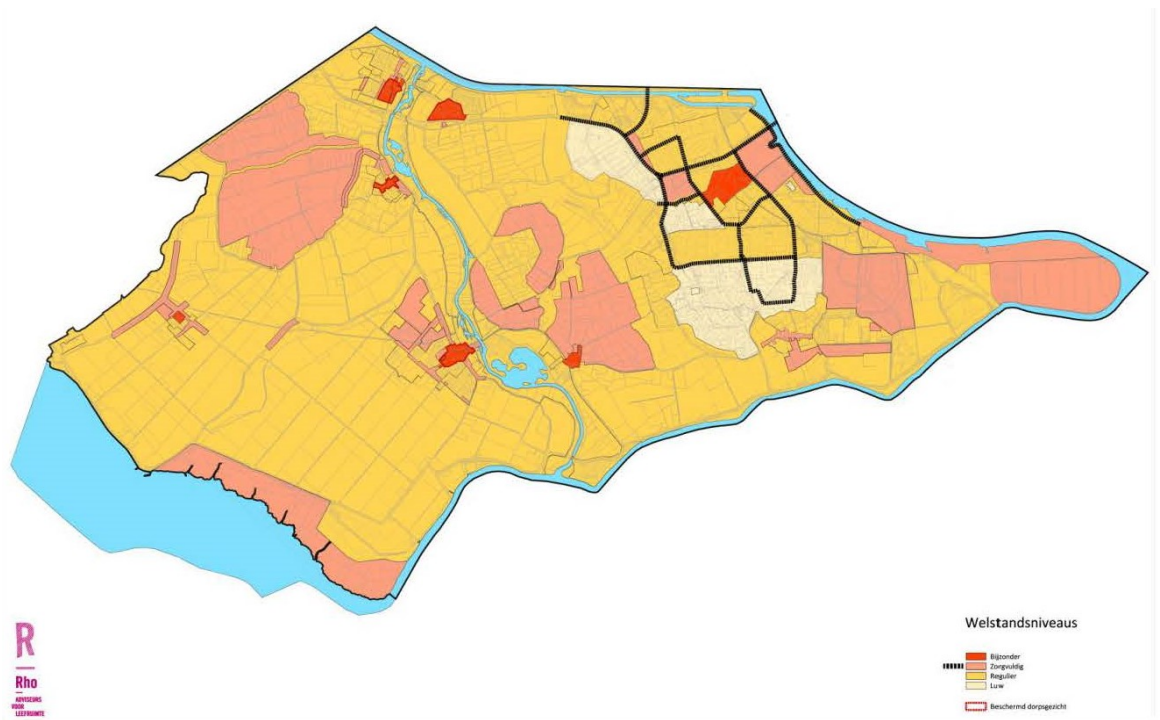
In hoofdstuk 2 is op de kaart met welstandsniveaus is aangegeven welk toetsingsregiem voor een betreffend gebied van toepassing is. Zo is aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen.

In hoofdstuk 3 is een kaart met themagebieden opgenomen, met daarbij een beschrijving van de verschillende themagebieden en hun (waardevolle) kenmerken. Per thema is vervolgens een toetsingstabel opgenomen met daarin de belangrijke toetsingsaspecten voor nieuwe bouwwerken binnen het themagebied. De zwaarte van de toetsing en het aantal aspecten waar op wordt getoetst is afhankelijk van het welstandsniveau zoals dat in hoofdstuk 2 is omschreven.

In hoofdstuk 4 is het overig toetsingskader opgenomen met algemene welstandscriteria die altijd gelden, criteria voor een aantal specifieke bouwtypen, en achtervangcriteria zoals de excessenregeling en de hardheidsclausule.

In dit hoofdstuk zijn ook de sneltoetscriteria opgenomen voor veel voorkomende bouwwerken zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en erfscheidingen etc.

## 2 Welstandsniveaus



### Welstandsniveaus

Met de vastlegging van welstandsniveaus wordt aangegeven in welke gebieden in de gemeente meer regulering is gewenst en welke gebieden met een minder strenge toetsing afkunnen. In de gebieden waar de historische kwaliteiten hierom vragen is een bijzonder welstandsniveau van toepassing. Dit is een strenge toets, en vooral een gedetailleerde toets door de welstandscommissie. Bij een industrieterrein kan de toets oppervlakkiger, op hoofdlijnen. In een historische omgeving, zoals de beschermde dorpsgezichten, bijvoorbeeld een kerkringdorp, is een toetsing op details van belang om de fragiele samenhang van alle vormgevingsaspecten te bewaken.

Voor kwetsbare gebieden waar vooral de ruimte, openheid en/of natuur belangrijke kwaliteiten zijn, is een zorgvuldige toetsing nodig. Daarnaast zijn beeldbepalende gebieden zonder puur historische kwaliteiten zoals centra of kenmerkend vormgegeven ensembles aangewezen voor een zorgvuldige of zelfs bijzonder toetsing om de bestaande kwaliteit te waarborgen.

Op een aantal plekken is een welstandsluw regiem toereikend en gelden juist minimale regels.

### Bijzonder

Deze gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaalbeeld van de kernen en de relatie met het aanliggende landschap en ontstaansgeschiedenis. Hieronder vallen de gebieden die een hoge cultuur-historische, architectonische of stedenbouwkundige waarde hebben. Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische context en/of vanuit cultureel-maatschappelijk belang (zoals de oude kernen en het centrum van Spijkenisse).

Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, kapvorm, architectonische uitwerking, materiaal- en kleurgebruik. Bij dit niveau worden bouwwerken ook beoordeeld op detailsaspecten. Naast de hiervoor genoemde criteria wordt dan ook gelet op materiaalverwerking, kleurgebruik van details en de verdere detaillering van de architectonische vormgeving van onderdelen zoals gevel, ornamenten en voegvormen, kozijnen, muurankers etc.

Daarbij is de afstemming, consistentie en evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering belangrijk. Uiteraard is ook de relatie met de openbare ruimte een belangrijk aspect. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij een goede inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

### **Zorgvuldig**

Enkele delen van het buitengebied met natuur- en landschapswaarden, oude linten, onder andere bijzondere (buitendijkse) terreinen en de bebouwing in de eerste rij langs de belangrijkste infrastructuurlijnen vallen onder het zorgvuldige toetsingsregiem. Dit regiem wordt toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid is gericht op behoud, herstel of verbetering van de waardevolle (landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische) elementen en structuren, waardoor een extra inspanning dient te worden geleverd tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze gebieden waar een zorgvuldige toetsing van kracht is wordt gevraagd om een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristieken te behouden dan wel te versterken.

Naast de basis toets wordt daarom gekeken naar aspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten en de belangrijkste detail- lering van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt dan ook uitgebreider op architectonische kwaliteiten beoordeeld. Er wordt daarbij gelet op kenmerkende massaverhoudingen, schaal en maat, plaatsing van gevelelementen in het vlak, verticaliteit/horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling en de vormgeving daarvan. Daarnaast wordt gelet op specifieke materiaalkeuze en kleurgebruik van de hoofdvlakken.

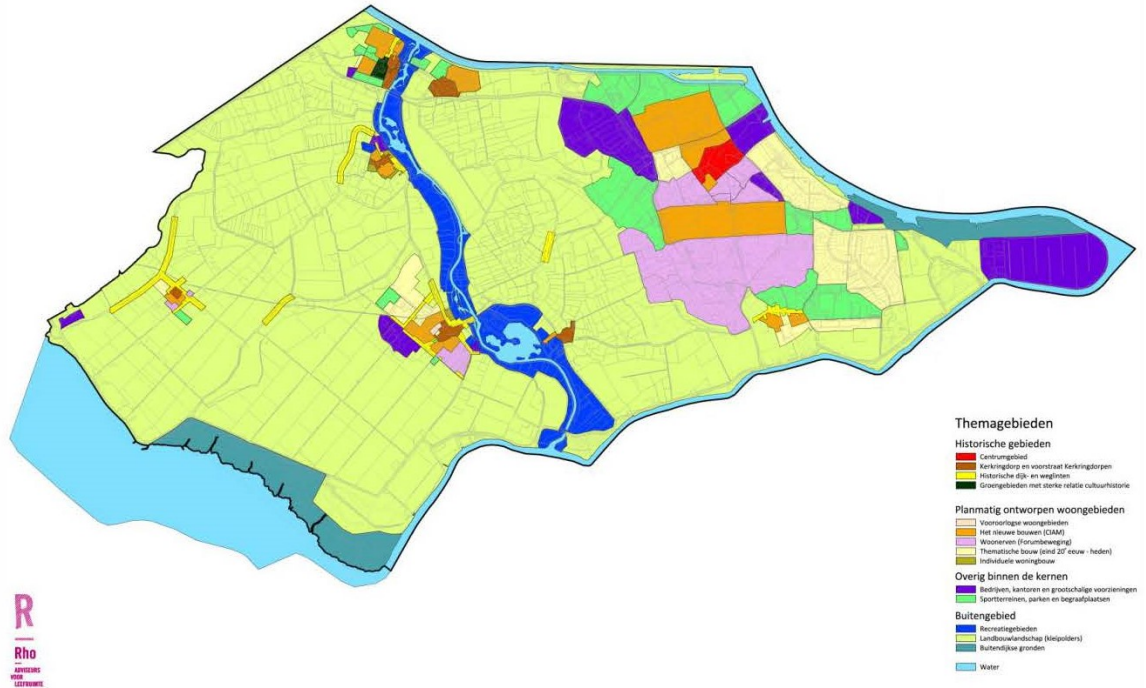
### **Regulier**

Gebieden die een regulier toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. De welstandstoets beperkt zich tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstanden en oriëntatie, de hoofdvorm van het gebouw (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleiding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Er zal onder meer worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de gebouwen en vraagt een normale inspanning.

### **Luw**

Gebieden die een luw toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die worden gekenmerkt door een grote mate van spontaniteit en variatie en een zeer beperkte samenhang op straat en blokniveau. Het stellen van eisen naast enkele algemene welstandscriteria heeft weinig zin omdat de diffuse aanwezige structuur en/of kwaliteit niet zal leiden onder de normaal te verwachten bouwinitiatieven. Tegen excessen wordt wel opgetreden wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Hiervan is sprake wanneer een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de in deze Welstandsnota beschreven ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

### 3 Themagebieden



De kern van het welstandsbeleid is geformuleerd aan de hand van een indeling in themagebieden. Deze gebieden zijn gekozen op basis van de samenhang in ruimtelijke en functionele kenmerken. Per gebied wordt de ruimtelijke karakteristiek beschreven en wordt een tabel met toetsingscriteria weergegeven. Het betreft de volgende themagebieden:

- Historische gebieden
  - Centrumgebied
  - Kerkingdorp en voorstraat- kerkingdorpen
  - Historische dijk- en weglinten
  - Groengebieden met sterke relatie cultuurhistorie
- Planmatig ontworpen woongebieden
  - Vooroorlogse woongebieden
  - Het nieuwe bouwen (CIAM)
  - Woonerven (Forumbeweging)
  - Thematische bouw (eind 20e eeuw - heden)
  - Individuele woningbouw
- Overig binnen de kernen
  - Bedrijven en kantoren
  - Sportterreinen, parken en begraafplaatsen
- Buitengebied
  - Polderlandschap
  - Buitendijkse gronden
  - Recreatiegebied (Bernissezone)

#### Historische gebieden

##### Centrumgebied Spijkenisse

Toetsingstabel Centrumgebied Spijkenisse

ASPECT

Omgeving

#### CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistori-

<p>Situering</p>	<p>Rooilijn Zijdelingse afstand</p>	<p>sche compositie. Wandvorming en duidelijke roolijnen zijn belangrijk. Aansluiten bij bestaande rooilijn Duidelijk onderscheid tussen aaneengesloten bebouwing en verspreide bebouwing Hoofdgebouw meestal georiënteerd op de belangrijkste straat</p>
<p>Hoofdvorm</p>	<p>Bouwmassa</p>	<p>Zorg voor een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van de individuele gebouwen ten behoeve van de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel Één hoofdbouwmassa per perceel Behoud het individueel karakter van de gebouwen in een aaneengesloten bebouwingswand Zorg voor een heldere, eenduidige hoofdvorm</p>
<p>Gevelaanzicht</p>	<p>Bouwhoogte  Kapvorm  Kaprichting Gevelopbouw</p>	<p>Bestaande goot- en bouwhoogten worden in het historische centrum zo veel mogelijk behouden, tenzij vanuit cultuurhistorisch oogpunt een andere hoogte wenselijk is. Kapvorm afstemmen op toegepaste kapvormen in de gevelwand Evenwijdig of haaks op de straat Duidelijke indeling: onderbouw, bouwlagen en dak zijn goed onderling herkenbaar Aan de vormgeving van de gevels aan de straat worden hoge eisen gesteld: vanuit context én het gebouw.</p>
<p>Zorgvuldige detaillering en een evenwichtige opbouw zijn van belang. Blinde zijgevels moeten worden voorkomen evenals dichte gevels op maaiveldniveau</p>	<p>Gevelgeleding  Plasticiteit</p>	<p>Vensteropbouw: afnemend in maat vanaf begane grond naar eerste en tweede verdieping Behoud samenhang in de gevel tussen onderbouw en bovenbouw bij winkelpanden Aanpassing van de gevelindeling wordt alleen toegestaan wanneer dit geen afbreuk doet aan de bestaande karakteristiek van pand en omgeving Behoud karakteristieke gevels Aanpassen bij geleding in de straat en passend bij de architectuurstijl Vlakke gevelwanden in historische straatwanden: geen erkers, balkons en loggia's in historische straatwanden Geaccentueerde deur en raamlijsten, raampartijen met diepe neggemaat en/of diepte-profiel in het kozijn aansluitend bij de oorspronkelijke karakteristiek Gebruik forse, duidelijk uitkomende daklijsten als gevelbeëindiging, met name bij voorname, grotere panden</p>
<p>Materialisatie, kleurgebruik en detaillering</p>	<p>Materiaalgebruik</p>	<p>Gevels: baksteen, natuursteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal. Moderne materialen zoals plaatmateriaal of kunststof zijn niet toegestaan Baksteenformaat, -type en metselverband in overeenstemming met bestaande karakteristieken binnen het gebied Kozijnen en posten: hout of gelijkend op hout Dakbedekking: Hoofdgebouwen krijgen (oud) Hollandsche keramische pannen (zwart of oranje/rode) .  Schuren worden afgedekt met oranje/rode pannen Daarnaast wordt de toepassing van leien of metalen bekleding toegestaan.</p>

Kleurgebruik	<p>Baksteenkleur: aansluiten bij de toegepaste kleuren in het gebied</p> <p>Pleisterwerk: lichte tinten en aansluitend bij toegepaste kleuren in het gebied</p> <p>Dakbedekking: oranje/rood of blauwgrijs/antraciet</p>
Detaillering	<p>Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel</p> <p>Reclame alleen binnen gevelvlak toegestaan</p> <p>Dakkapellen hebben omlijsting</p> <p>Geen vaste luifels of overkappingen</p> <p>Heb oog voor detaillering in de vorm van raamlijsten, gevelversiering, kroonlijsten, gestuct of natuursteen trasraam, muurschotels en – ankers, windveren en makelaars bij historische panden</p> <p>Gebruik rollagen of strekken voor afwerking van metselwerk langs gevels en vensteropeningen</p> <p>Gebruik bij voorkeur forse vensterbanken</p> <p>Detailleer historische schuren bij voorkeur ook met windveren, daklijsten en makelaars</p> <p>Reclame bij voorkeur achter vensters en gevoegd in het individuele karakter van de gevel. Transparante constructies en verlichting zijn ongewenst (lichtbakken etc).</p>

### Algemene karakteristiek

Het centrum van Spijkenisse bestaat uit drie delen met gebouwen uit verschillende perioden en met uiteenlopende architectuurstijlen. Een deel van het centrum heeft een historisch karakter met oude structuren. Daarnaast zijn er in het centrum in latere perioden herkenbare eenheden bijgebouwd ten westen van de kerk en aan de zuidoostzijde van de haven. Het centrum rond de Oude Haven wordt echter als één samenhangend gebied gezien als belangrijk voorzieningengebied én als het belangrijke visitekaartje voor Spijkenisse.

Het oudste meest historische deel van het centrum bestaat uit de Kerkring met de Voorstraat (die van oudsher de belangrijkste straat in het dorp was), de Torenstraat, Kaaistraat, Spuistraat, Westkade en Noordeinde tussen de Oude Haven en Vierambachtenboezem. Op de kruising van Voorstraat en dijk ligt de kaai waar vroeger de schepen aanlegden. De kerk heeft een middeleeuwse architectuur en staat vrij op een groen plein. Langs de Achterstraat is tussen de kerk en de Torenstraat een groot complex gebouwd waardoor de historische samenhang niet meer optimaal is.

De bebouwing in het historische centrum is divers, zowel in massa als in bouwhoogte en kapvormen zoals mansardekap, zadeldaken (soms met wolfseinden), schilddaken en platte daken.

De toegepaste kleuren en materialen zorgen vooral de voor samenhang in het beeld: de gevels zijn opgebouwd uit baksteen, soms afgewerkt met wit pleisterwerk. De daken hebben vooral oranje pannen. Aan weerszijden van de Voorstraat is een min of meer gesloten bebouwingwand met verschillende lijst, tuit- en klokgevels. De wand wordt her en der doorbroken door smalle straten naar achteren. De percelen zijn vooral smal en diep en zijn nagenoeg geheel bebouwd. De bebouwing langs de kade en de haven is gefragmenteerder, waarbij ook achterzijden aan de kade liggen. Daarnaast is er rond het Havenplein/Noordkade in nabije verleden veel complexmatig herontwikkeld waarbij de oorspronkelijk maat en schaal zijn vergroot.

Over het algemeen is de bouwhoogte beperkt tot 1 a 1,5 laag tot 2 lagen met overwegend zadeldaken met veel wolfseinden. De nok is zowel haaks als evenwijdig aan de straat. Materialisering is traditioneel en betreft vooral baksteen, natuursteen, pleisterwerk, keramische pannen (mat rood/oranje en antraciet) en hout.

De bebouwing kent vaak veel detaillering in de vorm van strekken boven de vensters, natuurstenen trasraam, raam- en deurlijsten, strek- lagen en muurankers.

Langs de Voorstraat is binnen de pandenstructuur in verschillende perioden op enkele locaties herontwikkeld. Hierbij is meestal aangesloten op de historische maat en schaal. Op enkele plekken mist echter de architectonische aansluiting en zijn de gevelindeling, materialisering en kapvorm minder passend in het beeld van het oude centrum.

Aan de westzijde rond de kerk is het centrum afgerond met een aantal grootschalige bijzondere moderne gebouwen. Deze gebouwen zoals de markante Boekenberg staan los op het plein.

De zuidoostzijde van het centrum is grootschalig ontwikkeld met grote bouwblokken met appartementen die door hun schaal, maat, horizontale geleding en materiaal- en kleurgebruik en niet publieke plint sterk afwijken van het oude centrum. De laatste ontwikkelingen rond het nieuwe plein, Breestoep achter het Raadhuis en de Noord- en Zuidpassage zijn duidelijk volgens een ander stedenbouwkundig en architectonisch concept opgebouwd. Hier is een thematische benadering toegepast die elementen van centrumgebieden gebruiken zoals de smalle straten, losse pandenstructuur, open winkelplinten en veel variatie in vormen, materiaal en kleurgebruik binnen de ensembles.

Langs de Schenkelweg wordt het centrum afgerond met een aantal grote in het oog springende gebouwen met een geheel eigen signatuur zoals de blauwzilveren supermarkt en het sculpturaal vormgegeven theater De Stoep.

Voor het historische deel van het centrum is het vooral belangrijk om de karakteristieke kenmerken te behouden. De kenmerken refereren namelijk sterk aan de ontstaansgeschiedenis van de Zuid-Hollandse eilanden. Om de samenhang te bewaren zal inpassing van nieuwe gebouwen met nauwkeurige aandacht voor de waardevolle omgeving moeten gebeuren. De stedenbouwkundige structuur van straten en pleinen en de plaatsing van gebouwen is waardevol. Daarnaast vertonen de gebouwen een grote samenhang in materiaal- en kleurgebruik, gevelopbouw en kapvormen. Ook bij uitbreiding van gebouwen is het van belang dat de karakteristieke structuur het centrum overeind blijft en dat de uitbreiding past bij het hoofdgebouw. Voorts is het voor de beeldkwaliteit van belang dat reclame-uitingen in de winkelgebieden het gevelbeeld niet bepalen.

Voor het overige deel van het centrum is het van belang om dat er een heldere ruimtelijke structuur ontstaat met een prettig verblijfsgebied. Hierbij speelt de oriëntatie van gebouwen, de aansluiting met het openbaar gebied en het gebruik van groen een belangrijke rol. Daarnaast is de beeldkwaliteit van de panden van groot belang. Een gevarieerd maar tevens voldoende samenhangend straatbeeld zorgt voor een aantrekkelijk centrumgebied. Hierin spelen ook de samenhang van de gevels (onder en bovenbouw en reclame uitingen) van de afzonderlijke panden een belangrijke rol.

Bouwplannen voor zowel aanpassing aan bestaande bebouwing als nieuwe bouwplannen zullen zich in de bestaande context moeten voegen, of daar een overtuigende verbetering in moeten aanbrengen als daar aanleiding toe is.

#### Welstandsniveau: Bijzonder

#### Kerkringdorp en voorstraat-kerkringdorpen

Toetsingstabel Kerkringdorp en voorstraat-kerkringdorpen

##### ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn  
Zijdelingse afstand

Oriëntatie

Hoofdvorm

Bouwmassa

Bouwhoogte

Kapvorm

Kaprichting

Gevelaanzicht

Gevelopbouw

##### CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorische compositie.

Aansluiten bij bestaande rooilijn

Duidelijk onderscheid tussen aaneengesloten bebouwing en verspreide bebouwing

Hoofdgebouw meestal georiënteerd op de belangrijkste straat

Zorg voor een duidelijk verband tussen de vorm en het gebruik van de individuele gebouwen ten behoeve van de herkenbaarheid en zeggingskracht van het geheel

Één hoofdbouwmassa per erf

Behoud het individueel karakter van de gebouwen in een aaneengesloten bebouwingswand

Zorg voor een heldere, eenduidige hoofdvorm

Bestaande goot- en bouwhoogten worden behouden, tenzij vanuit cultuurhistorisch oogpunt een andere hoogte wenselijk is.

Kapvorm afstemmen op toegepaste kapvormen in de gevelwand

Zadeldak of schilddak met een zichtbare hellende kap

Evenwijdig of haaks op de straat

Bij smalle panden zijn smalle topgevels toegestaan.

Duidelijke indeling: bouwlagen en dakgedeelte zijn goed onderling herkenbaar



		<p>Bij voorname panden: toepassen van hoge begane grondverdieping en eerste verdieping en lagere toplaag</p> <p>Behoud samenhang in de gevel tussen onderbouw en bovenbouw bij winkelpanden</p> <p>Aanpassing van de gevelindeling wordt alleen toegestaan wanneer dit geen afbreuk doet aan de bestaande karakteristiek van pand en omgeving</p> <p>Behoud karakteristieke gevels</p> <p>Verticale geleiding van hoofdgebouw en passend bij de architectuurstijl</p> <p>Bij voorkeur toepassing van hoge vensters, staande ramen en relatief smalle muurdammen</p>
	Gevelgeleding	
	Plasticiteit	<p>Vlakke gevelwanden: geen erkers, balkons en loggia's</p> <p>Geaccentueerde deur en raamlijsten, raampartijen met</p> <p>diepe neggemaat en/of diepteprofiel in het kozijn aansluitend bij de oorspronkelijke karakteristiek</p> <p>Gebruik forse, duidelijk uitkomende daklijsten als gevelreininging, met name bij voorname, grotere panden</p>
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaalgebruik	<p>Gevels: baksteen, natuursteen of pleisterwerk als hoofdmateriaal. Moderne materialen zoals plaatmateriaal of kunststof zijn niet toegestaan</p> <p>Baksteenformaat, -type en metselverband in overeenstemming met bestaande karakteristieken binnen het gebied</p> <p>Kozijnen en posten: hout</p> <p>Dakbedekking: Hoofdgebouwen krijgen (oud) Hollandsche keramische pannen (zwart of oranje/rode)</p> <p>.</p>
Schuren worden afgedekt met oranje/rode pannen Daarnaast wordt de toepassing van leien of metalen bekleding toegestaan.		
	Kleurgebruik	<p>Schuren worden gepotdekseld in hout en bij voorkeur zwart geteerd</p> <p>Baksteenkleur: aansluiten bij de toegepaste kleuren in het gebied</p> <p>Pleisterwerk: lichte tinten en aansluitend bij toegepaste kleuren in het gebied</p> <p>Dakbedekking: oranje/rood of blauwgrijs/antraciet</p> <p>Geverfde houten onderdelen: traditionele (oud Hollandsche) kleuren</p>
	Detaillering	<p>Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel</p> <p>Geen roedes tussen isolatieglas</p> <p>Reclame alleen binnen gevelvlak toegestaan</p> <p>Dakkapellen hebben omlijsting</p> <p>Geen vaste luifels of overkappingen</p> <p>Heb oog voor detaillering in de vorm van raamlijsten, gevelversiering, kroonlijsten, gestuct of natuursteen trasraam, muurschotels en – ankers, windveren en makelaars</p> <p>Gebruik rollagen of strekken voor afwerking van metselwerk langs gevels en vensteropeningen</p> <p>Gebruik bij voorkeur forse vensterbanken</p> <p>Detailleer schuren bij voorkeur ook met windveren, daklijsten en makelaars</p> <p>Reclame bij voorkeur achter vensters en gevoegd in het individuele karakter van de gevel. Billboards, transparante constructies en verlichting zijn niet toegestaan (lichtbakken en lichtkranten etc). Bij voorkeur helemaal geen reclame of naamsduiding.</p>

### Algemene karakteristiek

In het westelijk deel van de gemeente Nissewaard liggen verspreid een aantal dorpen en buurtschappen. De meeste werden gesticht op de hogere delen in de polders. Daarnaast grensden deze nederzettingen ook aan water. Door de inpoldering en aanwassen zijn de dorpen na verloop der tijd midden in het landschap komen te liggen. Ge-graven kanalen zorgden voor de verbinding met de open zee. Veel kanalen zijn verzand zodat de havens later geen functie meer hadden.

Kerkringdorpen zijn rondom een kerk gebouwd. De kerk staat midden op een (groen) plein. De bebouwing staat daar in cirkels omheen gegroepeerd. Van de kerk naar het havenkje loopt de voorstraat, de belangrijkste straat in het dorp. Op de kruising van voorstraat en dijk ligt de kaai waar de schepen aanlegden. Kenmerkend zijn ook de ringen rond de havenkommen. Niet in elk dorp zijn de elementen van kerkring, kaai en voorstraat nog allemaal terug te vinden. In Heenvliet, Geervliet, Simonshaven, Abbenbroek en Zuidland is deze drie-eenheid nog compleet en worden voorstraat-kerkringdorpen genoemd.

Kernen die later midden in de polder zijn gesticht zijn ook rond een kerk gebouwd maar missen een haven en ook een voorstraat. Dit zijn kerkringdorpen zoals Oudenhoorn.

Er is weinig ontwikkelingsdynamiek. De bouw mogelijkheden in deze dorpen en kleine kernen zijn zeer beperkt. De bouwactiviteiten betreffen door de cultuurhistorische waarden, de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en eenheid vooral restauratie, renovatie en her en der vervangende nieuwbouw.

Voor de kerkringdorpen en kleine kernen is vooral belangrijk om de karakteristieke kenmerken te behouden. De kenmerken refereren namelijk sterk aan de ontstaansgeschiedenis van de Zuid-Hollandse eilanden. Om de samenhang te bewaren zal inpassing van nieuwe gebouwen met nauwkeurige aandacht voor de waarde-volle omgeving moeten gebeuren. De stedenbouwkundige structuur van straten en pleinen en de plaatsing van gebouwen is waardevol.

Daarnaast vertonen de gebouwen een grote samenhang in materiaal- en kleurgebruik, gevelopbouw en kapvormen. Ook bij uitbreiding van gebouwen is het van belang dat de karakteristieke structuur van deze dorpen overeind blijft en dat de uitbreiding past bij het hoofdgebouw.

Samenvatting ruimtelijke kenmerken

- Historisch gegroeid rond de belangrijkste plek: de kerk met (groen) plein.
- Samenhangende dorps bebouwing, divers van schaal en massaverhouding
- De historische straatprofielen zijn smal, soms zonder trottoirs, de bebouwing staat in een duidelijke rooilijn en volgt de weg
- Individuele pandenstructuur, veelal aaneengebouwd.
- Overwegend historische bebouwing.
- Bouwhoogte varieert 1 en 2 bouwlagen met kap, maar heeft overwegend 1 bouwlaag met kap.
- Diverse kappenstructuur: mansarde, zadeldak soms met wolfseinden en schilddaken en hier en daar lijstgevels, tuit gevels en klokgevels. Afwisselend langs- en dwarskappen.

### Abbenbroek

#### *Nederlands Hervormde kerk, Ring, Achterweg en omgeving*

Het oude centrum van Abbenbroek is een typisch kerkringdorp met voorstraat en is aangewezen als beschermd dorpsgezicht met veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De oude kern is gevormd door een nieuwe invulling in de 16e tot en met de vroeg 20ste eeuw, van de van oorsprong Middeleeuwse dorpsplattegrond. De belangrijkste elementen zijn de Gemeenlandsedijk, de lusvormige dijk rond de havenkom (Ring), het havenkanaal, het Bleekveld, verschillende achter- straatjes en het min of meer solitair aan de landzijde gelegen (groene) kerkplein.

Rond de voormalige haven ligt een gesloten bebouwingwand met verschillende lijst, tuit- en klokgevels. De wand wordt her en der doorbroken door smalle straatjes naar achteren. De percelen zijn vooral smal en diep. De erfbebouwing is kleinschalig en georiënteerd op de Achterweg en belangrijk voor het straatbeeld. De bebouwing aan het Bleekveld en het Kerkplein is losser van opzet.

Over het algemeen is de bouwhoogte beperkt tot 1 a 1,5 laag met overwegend zadeldaken met veel wolfseinden. De nok is zowel haaks als evenwijdig aan de straat. Materialisering is traditioneel en betreft vooral baksteen, natuursteen, pleisterwerk, keramische pannen (mat rood/oranje en antraciet) en hout. De bebouwing kent vaak veel de- taillering in de vorm van strekken boven de vensters, natuurstenen tras- raam, raam- en deurlijsten, windveren, streklagen en muurankers.

### Heenvliet

#### *Markt, Toldam, Branderf en omgeving*

De oude kern van Heenvliet is voor een groot gedeelte aangewezen als beschermd dorpsgezicht en kent een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

In het verleden stond rond de haven op de dijk aan drie zijden bebouwing. De haven is, nadat deze was dichtgeslibd, al vóór 1600 gedeeltelijk gedempt. Hierdoor is een fraaie pleinachtige ruimte ontstaan in de vorm van de Markt. Ten noorden daarvan ligt nog een open plein ruimte welke is ontstaan door een brand in 1684 (Branderf). Daarna is alleen de bebouwing langs de Markt herbouwd.

De bebouwing is kleinschalig van opzet, aaneengebouwd op smalle diepe percelen en heeft wisselende bouwhoogten die variëren van één laag met kap tot bredere panden met drie bouwlagen met kap. Vooral de bebouwing van de Markt is rijk van karakter. Veel oudere gevels hebben een 19e -eeuwse uiterlijk gekregen door toepassing van vensters, baksteen, natuursteen en pleisterwerk. Karakteristieke lijst-, klok-, en tuitgevels gedetailleerd met rollagen en strekken boven de deurlijsten en kozijnen, muurankers en een aantal ornamenten bepalen het beeld. Het kleurgebruik is over het algemeen wit stucwerk en baksteen in aardetinten en oud Hollandsche kleuraccenten voor kozijnen en ander hout- werk. De openbare ruimte loopt door tot aan de privéstoeppen langs de gevels. De ruimte is vooral ingericht met klinkers in verschillende tinten, natuurstenen randen en stroken kinderkopjes. De markt is een verhard plein met grote kastanjes in ronde boomvakken.

### **Geervliet**

#### *Tussen Groene Kruisweg, Ringdijk en Oude Singel*

Ook de oude kern van Geervliet is voor een groot gedeelte aangewezen als beschermd dorpsgezicht en rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Het gebied binnen de hoefijzervorm van de haven is Geervliet bebouwd. De woningen zijn georiënteerd op de oude dijken van de Tolstraat en Visserszijde. Zo wordt nu de haven geflankeerd door achtertuinen, en heeft de haven een heel ander beeld dan de andere (voormalige) havens in Nissewaard. Dit aaneengesloten bebouwde gebied beperkt zich tot de dijken rond de oude haven, de Kerkstraat en de noordzijde van het kerkhof.

Daaromheen is het grondgebruik minder intensief en bepalen min of meer agrarische functies het karakter voor een groot deel van de kern binnen de oorspronkelijke singels. Opvallend daarbij zijn de groene ruimten en enkele grote stadsboerderijen met stallen.

De bebouwing is divers, zowel in massa als in bouwhoogte en kapvormen zoals mansardekap, zadeldaken met wolfseinden en schilddaken. De toegepaste kleuren en materialen zorgen vooral de voor samenhang in het beeld: de gevels zijn opgebouwd uit baksteen, soms afgewerkt met wit pleisterwerk. De daken hebben vooral oranje pannen. Kenmerkend voor de agrarische bebouwing zijn de houten gevels. Toegepaste kleuren bestaan uit Oudhollandse tinten op houtwerk als deuren, lui- ken, brede daklijsten en boeiboorden. De detaillering is relatief sober maar veel toegepast in de vorm van rollagen, strekken, muurankers, sierlijke raamlijsten en vensters en windveren.

In Geervliet valt een klein historisch deel buiten de oorspronkelijke stadsmuren en grachten. De bebouwing ten westen van de Spuikade bestaat uit woonhuizen met een traditionele eenvoudige architectuur uit de eerste helft van de vorige eeuw: aardkleurige baksteen gevels en hout, zadeldaken met oranje en donkere pannen.

### **Zuidland**

#### *Dorpsstraat, Kerkstraat, Ring en omgeving*

De oude kern van Zuidland is voor een groot gedeelte aangewezen als beschermd dorpsgezicht en heeft veel monumenten. De oude dorpskern van Zuidland heeft een hoge stedenbouwkundige kwaliteit door de her- kenbare hoogteverschillen in de openbare ruimte, de opeenvolging van verschillende karakteristieke dorpsruimten zoals het groene Kerkplein, Ring, die spievormige pleinruimte van de Breedstraat en de smalle toegangsstraten. Dit is de enige kern met een compleet door bebouwing omgeven stedelijke ruimte.

De bebouwing bestaat vooral uit aaneengebouwde woonhuizen op smalle diepe percelen. De woningen zijn bijzonder goed herkenbaar door verschillen in bouwhoogte, gevelindeling, de mate van detaillering en het materiaal- en kleurgebruik met verschillende lichte tinten bak- steen en stucwerk. De overeenkomst is juist de kapvorm met voornamelijk zadeldaken haaks op de straten, met of zonder wolfseinden en gedekt met rood/oranje pannendaken. De gebouwen langs de open ruimten zijn vaak net iets hoger (tot 2 lagen met kap) en breder dan de huizen in de smallere straten (1,5 laag met kap).

De openbare ruimte is informeel ingericht. Straten en de enkele trottoirs zijn vormgegeven met klinkers en natuurstenen banden. Vaak ontbreken trottoirs en staan de woningen direct aan de straat. Hierdoor heeft de openbare ruimte een zeer versteend uiterlijk, waarbinnen het kerkplein ineens een groene oase is.

### **Simonshaven**

#### *Ring, Dreef en Lageweg*

De ontstaansgeschiedenis van het kerkringdorp met voorstraat is nog duidelijk af te lezen in de ruimtelijke opzet van de kern van Simonshaven met de hoefijzervormige dijk en het polderpad waar de kerk aan ligt. Binnen deze opzet is een aantal duidelijk te onderscheiden ruimtelijke eenheden aanwezig. Dit gebied herbergt ook een aantal monumenten.

In het groene binnengebied met het holle maaiveld en de relatieve openheid is de oorspronkelijke haven nog herkenbaar. Deze ruimte is nu in gebruik als tuin. De bebouwingsschil rond deze ruimte bestaat uit aaneengesloten, kleinschalige bebouwing. Langs de buitenzijde van de Ring neemt de dichtheid af en wordt het beeld bepaald grootschaliger agrarische bebouwingsclusters op ruimere erven.

De kerk ligt geheel los van de kern verderop in het polderlandschap en is verbonden via de Lageweg.

De bebouwing bestaat voor het grootste deel uit één laag plus kap, hier en daar een uitzondering daargelaten. De kappen bestaan voornamelijk uit zadeldaken met sporadisch een wolfseind en bedekt met keramische oranje of antracietkleurige pannen.

Voor de gevels is vooral baksteen gebruikt in verschillende aardetinten en met eventueel wit pleisterwerk of houten geveldelen.

De detaillering is meestal sober en bestaat uit raam- en deurlijsten, muurankers, strekken en in patronen uitgezaagde boeiboorden. Toe- gepaste kleuren voor geverfde onderdelen zijn vooral Oudhollandsche tinten.

De openbare ruimte kent smalle profielen met aan één of twee zijden een smal stoepje, aangegeven door een ander verband of een (hard) stenen randje.

### Oudendoorn

*Ring, Kaatsbaan, Molenweg, Dorpsweg en Heullaan*

Oudendoorn is een karakteristiek Kerkringdorp en kent een aantal monumenten. De vorm van het plein is afgeleid van het verkavelingspa- troon in de polder. De kenmerkende hoekverdraaiing van de oost-west georiënteerde kerk ten opzichte van de bebouwing rond het plein laat dit duidelijk zien.

De doorgaande route ligt aan de noordzijde van de Ring met een bocht in de Dorpsweg. Het plein ligt daarom als een zelfstandige ruimte in het dorp.

De woningen rond de Ring zijn opgebouwd uit één woonlaag met kap, waarbij topgevels, langsgevels en mansardekappen en zadeldaken al dan niet met wolfseinden het gevarieerde beeld bepalen. De architectuur is eenvoudig en heeft niet veel detail. Strecken, rollagen en gevel- brede streklagen komen voor. Het materiaalgebruik bestaat vooral uit baksteen in verschillende tinten en hier en daar pleisterwerk. Witte kozijnen en posten in combinatie met donkere Oudhollandse kleu- ren worden veel toegepast.

De huizen staan los van elkaar, er is geen geheel gesloten pleinwand. Door de haakse kappen wordt de openheid in de wand verder benadrukt. De samenhang in het plein is vooral van stedenbouwkundige aard: een duidelijke rooilijn rond het groen ingevulde plein om de kerk.

De openbare ruimte sluit via een ondiepe stoep direct aan op de ge- vels. De overgang is zeer direct. Eigen voorstoepen ontbreken rond de ring.

### Welstandsniveau: Bijzonder

### Historische dijk- en weglinten

Toetsingstabel Historische dijk- en weglinten

ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn

Zijdelingse afstand

Oriëntatie

Hoofdvorm

Bouwmassa

CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorische compositie.

Overwegend gebogen, op de weg gerichte rooilijn respecteren

Grotere boerderijachtige massa's: vrijstaande bebouwing. Respecteer de doorzichten naar achteren.

Kleinere massa's: behoud van het duidelijke onderscheid tussen aaneengesloten of verspreide bebouwing. Respecteer de doorzichten naar achteren.

Afwisselend evenwijdig of haaks op de straat

Grotere boerderijachtige massa': Hoofdgebouwen kunnen zowel aan de voet als op de kruin staan

Kleinere massa's: hoofdbebouwing nabij het centrum gesitueerd op de kruin van de dijk, richting het buitengebied tevens aan de voet van de dijk mogelijk;

Bij situering aan de voet van de dijk wordt voor de aansluiting van het perceel aangesloten bij de reeds bestaande elementen (denk aan trappartijen, insteekstraatje, inrit etc.)

Grotere boerderijachtige massa's: per perceel 1 hoofdbouwmassa.  
- langwerpige massa

Kleinere massa's:  
per perceel 1 hoofdbouwmassa (kan bestaan uit meerdere woningen)  
l- langwerpige massa

		Hoofdbouwmassa heeft een heldere, eenduidige hoofdvorm
	Bouwhoogte	Streef naar afwisselende bouwhoogten in het lint en passend in de gevelwand
	Kapvorm	Grotere boerderijachtige massa': zadeldak of een direct afgeleide van dit daktype met een heldere hoofdvorm.  Kleinere massa's: zadeldak of een mansardekap of een direct afgeleide van dit daktype met een heldere hoofdvorm.  Kappen mogen met overstek worden toegepast
Gevelaanzicht	Kaprichting	Evenwijdig of haaks op de straat
	Gevelopbouw	Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel waarin de verschillende bouwlagen en het dakgedeelte duidelijk herkenbaar zijn  Bij verbouw dienen karakteristieke gevels behouden te worden.
	Gevelgeleding	Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding en passend bij de architectuurstijl  Bij voorkeur toepassing van staande ramen en smalle muurdammen
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaalgebruik	Gevels: hoofdzakelijk baksteen  Baksteenformaat, -type en metselverband in overeenstemming met bestaande situatie  Kozijnen en posten: hout of goedgelijkende materialen  Dakbedekking: Riet of gebakken pannen  Pleisterwerk is toegestaan
		Kleurgebruik
	Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel  Detaillering met raam en deurlijsten, gevelversiering, windveren, makelaars en gootlijsten wordt aanbevolen  Reclame alleen binnen gevelvlak toegestaan  Dakkapellen hebben omlijsting  Gebruik van rollagen of strekken voor afwerking van metselwerk langs gevels en vensteropeningen wordt aanbevolen  Gestukt trasraam is toegestaan

### Algemene karakteristiek

Dijk en weglinten zijn ontstaan door bebouwing langs dijken en wegen in verband met het herhaaldelijk overstromen van oudere veengronden en komen op heel Voorne-Putten voor. Door de overstromingen werd vele malen een laagje klei afgezet en in de 12e en 13e eeuw werden deze vormige veeneilanden met een dijk omringd. Wanneer een gebied ook bij vloed droog bleef legde men er een dijk omheen die aansloot op de bestaande dijk. Deze eerste dijken in de 11e eeuw zijn tevens de basis voor de voorstraatnederzettingen die nu nog aanwezig zijn. Op enkele plekken zijn de linten uitgegroeid tot kernen. De dijklinten vormen nu de overgang tussen een dorp en het polder- landschap.

Er bestaan fysieke verschillen tussen de diverse dijk- en weglinten. Aan de voormalige zeezijde is de helling wat flauwer dan aan de landzijde door bezinking van slib. Na de bedijking werden aan de zeezijde meestal de boerderijen en andere gebouwen neergezet. De richting van de boerderijen is zowel haaks als evenwijdig aan de dijk of verkavelingsrichting. Tussen de boerderijen zijn doorzichten op het achter- land. Jongere bebouwing bestaat uit voornamelijk kleine vrijstaande woningen die op de kruin van de dijk direct aan de weg liggen.

Er is een beperkte dynamiek in deze linten. Ontwikkelingen betreffen vooral sloop en herbouw op bestaande percelen.

De dijklinten hebben een aantal waardevolle kenmerken die een relatie hebben met de ontstaansgeschiedenis van de Zuid-Hollandse eilanden. Deze kenmerken betreffen het wel of juist niet aanwezig zijn van doorzichten, de oriëntatie van de bebouwing op de dijk of de kavelrichting en de situering van de bebouwing aan of op de dijk. Bij nieuwbouw is de inpassing in deze waardevolle omgeving van

belang en bij uitbreiding van bestaande panden zullen de doorzichten vanaf de dijk op het achterland bewaard moeten blijven. Uitbreiding moet daarnaast passen bij de vormgeving van het hoofdgebouw. Ontginningslinten worden gekenmerkt door langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden die na de bedijking en de aanleg van de dammen in het nieuwe polderlandschap zijn ontstaan. Nabij de dorpskernen is soms een verdichting aanwezig. De ontginningslinten liggen in dezelfde richting als de verkaveling.

### **Welstandsniveau: Zorgvuldig**

#### **Dijklint Abbenbroek**

##### **Gemeenlandsedijk Noord en Zuid**

De Gemeenlandsedijk Noord en Zuid als uitloper van de oude kern en daarop aansluitende Oudelandsedijk zijn karakteristieke linten. De Oudelandse dijk is dicht bebouwd dat er in combinatie met het opgaand groen nauwelijks doorzichten tussen de vrijstaande woningen bestaan. Voor beide linten geldt dat naarmate men verder van de dorpskern raakt de bebouwingsdichtheid afneemt.

De bebouwing aan de linten ligt dicht op de weg bovenaan de dijk, enkele uitzonderingen betreffen bebouwing in op enige afstand van de Gemeenlandsedijk Zuid. De bebouwing aan de Oudelandsedijk ligt slechts aan één zijde. De andere zijde is geheel bebouwingsvrij.

De bebouwing aan deze linten kent een grote variatie aan bouwperiodes (van oude boerderijen tot bungalows uit de jaren '70), verschillende vormen en massa's. De bebouwing heeft één tot twee bouwlagen met een kap. Éénlaagse bebouwing met dwarskappen langs de straat bepalen voor een belangrijk deel het bebouwingsbeeld. De vaak hogere gebouwen dwars op de straat zijn in die zin meer accenten die de wisselende bebouwingsritmiek van massa's en kappen benadrukken.

De architectuur laat ook een grote verscheidenheid zien door toepassing van lijst- en tuitgevels en meer eenvoudig vormgegeven traditionele woningen. De detaillering is sober, vooral van de naoorlogse woningen. Sporadisch komen de forse daklijsten, organische vensters en rol- en straklagen voor. Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit baksteen in diverse aardkleuren, her en der afgewerkt met pleisterwerk. De panden zijn afgedekt met pannendaken in rood of antraciet. Details als daklijsten, kozijnen en posten zijn voornamelijk uitgevoerd in wit.

#### **Dijklint Zuidland**

##### **Stationsweg, Oosteinde, Molendijk en Drogendijk**

Het dijklint in Zuidland heeft een vrij onregelmatig bebouwingspatroon met verspreide vrijstaande bebouwing langs de Stationsweg, Oosteinde, Molendijk en Drogendijk, afgewisseld met open plekken en enkele eenheden meer aaneengesloten woningen. Deze bebouwing staat zowel op de kruin als onderaan de dijk, soms op enige afstand. De aanwezigheid van verschillende bebouwingstypen, variërend van kleine arbeiderswoningen tot grote boerderijen zorgen voor een grote verscheidenheid in vormen, bouwmassa's en bouwhoogten.

Door latere invullingen in het dijklint is er een grote variatie in bouwstijlen, uiteenlopend van eind 19e eeuw tot eind 20ste eeuw. Zo wordt het straatbeeld bepaald door lijst- en tuitgevels bij kleinschalige bebouwing op de dijk en traditioneel vormgegeven panden van één of twee bouwlagen met een zadeldak. Het gebruik van aardkleurige baksteen, keramische pannen, houten kozijnen en daklijsten in een donkere kleurstelling zorgt voor enige samenhang in het lint. Detaillering in de gevels is op beperkte schaal toegepast in de vorm van forse daklijsten, organische venstervormen en rol- en streklagen.

#### **Ontginningslint Heenvliet**

##### **Kerkweg**

De Kerkweg is de uitloper van Kerkring. De bebouwing is zeer divers door variatie in hoogte (1 en 2 lagen met kap, dakvormen (zadeldak met wolfseinden, mansarde en afgeplatte daken) en kaprichting. Ook de architectonische vormgeving is divers, van begin 20e eeuw tot jaren '80 architectuur). Er staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen op enige afstand van de weg met groene voor- en zijtuinen. Het wegprofiel heeft een groene uitstraling door bomenrijen en groene berm en vakken. Een opvallend element is de oude kop-staartboerderij met klokgevel op de overgang van lint naar kerkring. Het materiaalgebruik is vrij traditioneel met aardkleurige baksteen, hout en gebakken donkere en oranje pannen. De detaillering is verder sober en her en der te zien als forse daklijsten en rol- en streklagen.

#### **Ontginningslint Zuidland**

##### **Raadhuissstraat, de Kerkweg en de Beeldsweg**

De bebouwing aan de Raadhuissstraat, de Kerkweg en de Beeldsweg vormden de eerste uitbreiding vanuit de kern de polder in en zijn nog duidelijk herkenbaar binnen de bebouwingsstructuur. Ze onderscheiden zich door de rechtlijnige structuur, en de architectuur uit de eerste decennia van de vorige eeuw of modernere architectuur die naar deze periode verwijzen. De bebouwing bestaat vooral uit

vrijstaande gebouwen met een dorps karakter en enkele grotere boerderijen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met kap (zadeldaken, her en der afgewisseld met wolfseind of mansardekap). De bebouwing ligt op enige afstand van de weg. Hierdoor ontstaat langs de Kerkweg en Beeldsweg een breder wegprofiel dat een fraaie overgang maakt van kern naar polderlandschap. De Raadhuisstraat heeft een zeer groen uiterlijk door de ruime voortuinen.

Het materiaalgebruik is vooral traditioneel met aardkleurige baksteen (hier en daar met wit pleisterwerk) en gebakken pannen. De detaillering is als rol- en streklagen in het metselwerk aangebracht en bestaat verder uit daklijsten, windveren en afwijkende venstervormen.

### **Ontginningslinten Oudendoorn**

#### **Dorpsweg, Molenweg, Heullaan, Hollandscheweg en de Eeweg**

Oudendoorn is ontstaan langs enkele ontginningswegen, en nog herkenbaar in de rechtlijnige structuur buiten de kerkring. De eerste uitbreidingen buiten de ring vonden plaats langs de Dorpsweg, Molenweg, Heullaan, Hollandscheweg en de Eeweg. Kenmerkend voor de bebouwing is dat deze doorgaans parallel aan het slotenpatroon tussen de slagen is gesitueerd. Waar de sloten niet haaks op de weg liggen resulteert dit in een kenmerkende verdraaiing van de bebouwing ten opzichte van de weg.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande panden met een dorpse uitstraling. De woningen zijn opgebouwd uit één of twee lagen met kap. De kapvorm en -richting wisselen. Aan de Molenweg bevinden zich enkele grotere bebouwingscomplexen die zich qua massa onderscheiden, maar qua architectuur wel aansluiten op de lintbebouwing. Kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel en vergelijkbaar met wat in de andere kernen wordt gebruikt. De detaillering is ook hier sober en terug te vinden in forse daklijsten en rol- en streklagen in het metselverband.

### **Biert**

Het buurtschap Biert langs de Biertsedijk en de Dorpsweg bestaat uit enkele agrarische bedrijven en een aantal vrijstaande woningen, vooral aan de westzijde van de dijk. De bouwkavels liggen los van elkaar met daartussen doorzichten en veel groen. De agrarische clusters bestaan uit meerdere gebouwen. De woningen bestaan uit één laag met kap. De nok ligt haaks of evenwijdig aan de weg. Het materiaalgebruik is vooral traditioneel met aardkleurige baksteen (hier en daar met wit pleisterwerk) en gebakken pannen en houten schuren en aanbouwen. De detaillering is over het algemeen sober.

### **Dijklint Hekelingen**

#### **Dorpsstraat en Den Hoek**

Het zeer oude ontginningslint van Hekelingen is ontstaan vanaf de 13e eeuw en ligt langs de Dorpsstraat en Den Hoek. Het lint heeft een typisch asymmetrisch profiel. De oude bebouwing staat aan de noordzijde op de dijk, zeer dicht op de weg. De zuidkant heeft juist een ruim en groen profiel met water onderaan de dijk en grote bomen. Hierlangs staan nieuwere uitbreidingen. Ook de kerk staat aan de zuidzijde in een ruime groene omgeving.

De bebouwing aan de noordzijde op de dijk bestaat uit losse panden, voornamelijk bestaande uit één bouwlaag met kap. De nok staat haaks of evenwijdig aan de straat. Opvallend is dat nieuwere bebouwing verder naar achter is geplaatst, uit de oorspronkelijke rooilijn zodat her en der kleine voortuintjes tussen de naastgelegen woningen liggen. De woningen bestaan uit één of soms twee lagen met kap (zadeldaken, her en der afgewisseld met mansardekap of wolfseind).

Het materiaalgebruik is vooral traditioneel met aardkleurige baksteen (hier en daar met wit pleisterwerk) en gebakken pannen. De detaillering is als rol- en streklagen in het metselwerk aangebracht en bestaat verder uit daklijsten, muurankers en enkele ornamenten.

### **Welstandsniveau: Zorgvuldig**

## **Groengebied met sterke relatie met cultuurhistorie**

### **Algemene karakteristiek**

Het groene gebied met een sterke relatie met de cultuurhistorie betreft twee begraafplaatsen en een oud kasteelcomplex. De relatie met de cultuurhistorie komt vooral tot uiting in het monumentale groen in combinatie met bijzondere bebouwingsrestanten.

### **Bijzondere begraafplaatsen**

Begraafplaats Raadhuisstraat Zuidland, Joodse begraafplaatsen in Zuidland (Kerkweg) en Geervliet (Spuikade).

In Nissewaard zijn drie bijzondere begraafplaatsen aanwezig die door hun geschiedenis of opbouw extra beschermenswaardig zijn en daarom een bijzonder welstandsniveau hebben.

### **Ravesteijn in Heenvliet**

In de kern Heenvliet ligt een markante groene locatie: de ruïne van het kasteel Ravesteijn in een groene omgeving. Achter de oude kern lag het kasteel Ravesteijn, stammend uit de 13e eeuw. Deze burcht

werd in 1572 door de watergeuzen verwoest en is niet meer opgebouwd. Het kasteel maakt onderdeel uit van een reeks verdedigingswerken op het eiland Voorne. Een van de andere kastelen, genaamd Wyelestein, stond ter plaatse van het huidige Ambachtsherenhuis bij de entree van de Markt vanaf de Korte Welleweg. In de periode 1959-1996 zijn de ruïne en het Ambachtshuis gerestaureerd. De ruïne met slotgrachten ligt in een landschappelijk park dat lange tijd als boomgaard heeft dienst gedaan. Nu resteren alleen nog de singelbeplanting en de randbeplanting. Het terrein en de ruïne zijn een belangrijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Heenvliet. Aandachtspunten zijn vooral de eenheid in en de interne samenhang tussen de hoofdbouwwormen van de ruïne in combinatie met het omliggende terrein. Daarnaast is de uitstraling van de randen binnen het landschappelijk kader een belangrijk aandachtspunt.

Welstandsniveau: Bijzonder

#### Toetsingstabel groengebied met een sterke relatie met cultuurhistoriet

ASPECT	CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving	Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorische compositie.
Situering	Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering de oorspronkelijke ordening te respecteren.
Hoofdvormen	Bebouwing rond de historische plaats is behoudend. Nieuwbouw mag het beeld op en rond de historische plaats niet domineren of aantasten.
Gevelaanzichten	Vanuit hun opzet kent de historische plaats een kenmerkende (gevel)compositie. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daar aansluiting op te worden gezocht.
Materialisatie en detaillering	Aan de randen van de historische plaats dient het kleur- en materiaalgebruik afgestemd te worden op de historische bebouwing of afgestemd op de betekenis van het betreffende landschap.

Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de gebiedsgerichte criteria als de sneltoetscriteria

#### Planmatig ontworpen woongebieden

##### Vooroorlogs woongebied

#### Toetsingstabel Vooroorlogse woongebieden

ASPECT	CRITERIA EN AANBEVELINGEN	
Omgeving	Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel	
Situering	Rooilijn	Aansluiten bij toegepaste rooilijnen in het gebied
	Zijdelingse afstand	Aaneengesloten of clusters halfvrijstaande gebouwen
	Oriëntatie	Bouwblokken of woningen onderling: respecteren van toegepaste zijdelingse afstand
Hoofdvorm	Bouwmassa	De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven
	Bouwhoogte	Aansluiten bij bestaande massa's binnen het bouwblok of cluster
	Kapvorm	Bouwhoogte conform de bouwhoogte in blok of cluster
	Kaprichting	Aansluiten bij eerder toegepaste dakvorm en richting
Gevelaanzicht	Gevelopbouw, plasticiteit en geleiding	Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm en aansluitend bij eerder gebouwde dakopbouwen
		Accenten op hoeken tbv versterking van de stedenbouwkundige structuur zijn toegestaan (bijvoorbeeld raampartijen, entree e.d.)
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaal- en kleurgebruik	Aansluiting bij gevelopbouw van blok of cluster
		Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en erker optimaal geïntegreerd in de architectuur.
		Gevel: baksteen in donkere aardetint of witgeverfd
		Dak: oranje rode keramische pannen
		Vensters: Hout



Detaillering

Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen blok of cluster

Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur van het geheel

### Algemene karakteristiek

Door de opkomst van de industrialisatie rond 1900 en de economische vooruitgang ontstond een behoefte aan meer en betere woningen dan de slechte woningen van vóór de Woningwet (1901). Deze woningen werden enigszins planmatig gebouwd direct aansluitend rond de oude kernen en linten. De structuur van vooroorlogse woongebieden is opgebouwd uit een aaneenrijging van kleine stratenplannen die alleen het beloop van de straat en riolering regelden. Bepalend voor de structuur zijn daarnaast vroegere poldersloten, eigendomsgrenzen en oude verkaveling- spatronen.

### Zuidland

De bebouwing aan de Wilhelminastraat, Prins Bernhardstraat, Willemstraat en Nijverheidsstraat vormt de eerste planmatige uitbreiding van Zuid- land. Het was de eerste aanzet voor de na-oorlogse schil die er later omheen is gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op het polderslotenpatroon en te herkennen aan de verdraaide oriëntatie van de woningen aan den van de Prins Bernhardstraat. De woningen kennen per bouwblok of straat een samenhangende architectuur en massa, een duidelijke rooilijn en overkomst in materiaal- en kleurgebruik.

De bebouwing aan de noordzijde van de Prins Bernhardstraat vormt hierop een uitzondering met de diverse massa's en vormgeving en de gestaffelde rooilijn.

De bouwstroken worden gekenmerkt door de donkere baksteen gevels of witgeverfde gevels, oranje pannendaken, de situering in de langs- richting aan de straat, de ritmiek van dakkapellen en de afwijkende hellingshoek van het dak van de aanbouwen aan de achterzijde. De detaillering is sober.

De smalle straatprofielen hebben soms een fraaie groene sfeer door de blokhagen langs de trottoirs en de ligging aan een groenstrook.

### Welstandsniveau: Regulier

### Het Nieuwe Bouwen (CIAM)

Toetsingstabel Het Nieuwe Bouwen (CIAM)

ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn

Zijdelingse afstand

Oriëntatie

Hoofdvorm

Bouwmassa

Bouwhoogte

Kapvorm

CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel

Aansluiten bij toegepaste rooilijnen in het gebied

Tussen blokken dient de toegepaste afstand te worden gerespecteerd. Bijzondere blokken staan vaak los van elkaar.

Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat.

Bij strokenbouw en bijzondere blokken oriëntatie op de weg of openbare ruimte

Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en ondergeschikt vormgegeven

Bouwmassa's zijn gevarieerd, waarbij clusters of blokken een sterke intern samenhang vertonen. Binnen het bouwblok wordt aansloten bij het blok.

Aansluiten bij bouwhoogte binnen bouw- blok of cluster van seriematige bouw. Bijzondere blokken kunnen afwijken.

Diverse kapvormen mogelijk: aansluiting op blok/cluster

Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm en aansluitend bij eerder gebouwde dakopbouwen

	Kaprichting	Accenten op hoeken tbv versterking van de stedenbouwkundige structuur zijn toegestaan (bijvoorbeeld raampartijen, entree e.d.)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw en plasticiteit	Aansluiting bij gevelopbouw van blok of cluster
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaal- en kleurgebruik	Aansluiting bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster, denk hierbij aan baksteen, houten geverfde gevelelementen in ingetogen bij voorkeur donkere kleurstelling
	Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur en bij voorkeur eenheid per blok of typologie: eerste element is referentie voor de volgende per blok of cluster

### Algemene karakteristiek

In de periode '50, '60 en '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. Deze woongebieden zijn geïnspireerd op de ideeën van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne). Op basis van dit principe komen in deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor: overwegend blok- en strokenverkaveling met een symmetrisch straatprofiel. De blokken hebben over het algemeen met een duidelijke voor- en achterzijde, maar soms staan er ook blokken in het groen.

Langs de straten zijn vooral rijwoningen in duidelijke rooilijnen gebouwd, her en der afgewisseld met dubbele of vrijstaande woningen, flats en appartementenblokken.

In Nissewaard zijn in elke kern wijken en buurten te vinden uit deze bouwtraditie. Deze wijken worden gekenmerkt door heldere recht- hoekige structuren en een blokvormig stratenpatroon: bebouwing in stroken en opzet van open en halfopen bouwblokken. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels die samen de wijk opbouwen.

Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadeldaken en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Vaak ondiepe voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen (haagjes, muurtjes en hekjes).

De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde verschilt nogal per bouwblok. Verschillende uitbreidingen aan de woningen zetten het architectonisch uiterlijk van de gebouwen onder druk omdat de abstracte vormen van blok en rij kunnen worden aangetast door individuele toevoegingen en afwijkend materiaalgebruik. Vooral door de verscheidenheid aan dakkapellen en dakopbouwen.

### Welstandsniveau: Regulier

#### Spijkenisse

*Hoogwerf, Schiekamp, Sterrenkwartier en Groenewoud*

De verkavelingen van deze wijken hebben veelal een ruime opzet, waarbij de scheiding tussen verschillende verkeersstromen, functies en hiërarchische opbouw van wijk en buurtcentra goed herkenbaar zijn. Karakteristiek voor deze wijken in Spijkenisse is de rijke aanwezigheid van groen in combinatie met de rustige orthogonale stedenbouwkundige structuur en de aanwezigheid van relatief veel (middel) hoogbouw, waardoor de opzet duidelijker wat stedelijker is dan in de kleine kernen. Kleur- en materiaalgebruik is typisch voor deze periode met veel vurenhouten kozijnen, gebruik van houten geveldelen binnen overwegend baksteen architectuur en overwegend antracietgrijze pannen.

Op enkele plekken zoals aan de Fresiastraat en Herman Gorterstraat is nieuwere bebouwing ingepast die qua inpassing, maat en schaal en architectuur duidelijk afwijkt.

#### Hekelingen

*Jan Hoogstadlaan e.o. en Kluivertweg e.o.*

Deze gebieden hebben een gemengd uiterlijk, waarbij de periode van het nieuwe bouwen de boventoon voert maar ook elementen uit eerdere en latere bouwperiodes voorkomen zoals bij de Forumbeweging of thematische bouw. Langs de Schoollaan staat juist oudere bebouwing van voor de oorlog. De verkavelingen van deze wijken hebben een duidelijke dorpse schaal en maat bestaan vooral uit twee onderéén-kapwoningen afgewisseld met korte rijen en vrijstaande woningen. Hogere bouw en appartementen ontbreken. Het deel rond Zwette heeft reeds kenmerken van latere perioden, met name in de architectuur van de woningen. Door de mengeling is de architectuur meer divers en de structuur diffuser dan in de overige gebieden.

#### Geervliet

#### *Tussen Oude Singel en de Hoofdweg-Griendweg*

Deze wijk is opgebouwd uit twee bebouwingsschillen rond een min of meer besloten groene ruimte. In de groene ruimte staat een schoolgebouw. De bebouwing bestaat uit traditionele stroken van één en twee lagen met zadeldak. Op enkele plekken wordt de rechtlijnige structuur doorbroken door bouwblokken onder een lichte hoek te plaatsen waardoor een verbijzondering in de ruimte optreedt. Dit betreft de lage bebouwing langs de Polderlaan, een rij aan de Aleida van Strijenlaan en een aantal blokken langs de oostrand (Griendweg). Verder is deze wijk eenvormig en onderscheiden de bouwblokken zich vooral door een afwijkende gevelindeling of materiaalgebruik. Er komen rode en antracietkleurige pannendaken voor. De architectuur is eenvoudig en uitgesproken detaillering komt niet voor.

#### **Heenvliet**

##### *Tussen Coolwijkseweg en Welleweg & Tussen Bloemenda - ele en Gouwershoeck*

Deze gebieden ter weerszijden van de kern hebben een helder stratenpatroon met uit stroken van verschillende lengte opgebouwde bouwblokken tussen doodlopende dwarsstraten. De wijken hebben een relatief hoge bebouwingdichtheid, met centraal een in de wijk een groene ruimte die via het sportpark een lange groene ader door het dorp vormt. Per blok hebben de bouwstroken een- zelfde bouwhoogte en verschijningsvorm. Tussen de bouwblokken zijn juist her en der verschillen gemaakt in vormgeving. Echter na- genoeg alle gevels opgetrokken uit baksteen met een lichte kleur soms gecombineerd met betonnen elementen. Binnen de clusters wordt gevarieerd in woningtypen en vormgeving. Er komen stroken voor met één en twee lagen met langskap en drive-in woningen met drie lagen met platte afdekking. De architectuur is eenvoudig en traditioneel met nagenoeg overal antracietkleurige pannendaken.

#### **Heenvliet**

##### *Tussen Nieuwstraat en Kerkweg*

Deze buurt ligt tussen de dijk en de oude polderweg en is voor het grootste deel van wat eerdere datum. De bouwblokken vertonen grote samenhang, maar de rijen en stroken laten een diversiteit aan architectuur en vormgeving zien. Er staan zeer traditionele bouwstroken met enige detaillering in het metselwerk, duidelijke witte goten met enig overstek, strekken boven de vensters of stevige witte deurlijsten maar vooral ook sober uitgewerkte stroken waarbij grote oppervlakten plaatwerk het gevelbeeld bepalen. De onderlinge samenhang in de bouwblokken wordt vooral verkregen door het de toegepaste materialen zoals aardkleurige baksteen en rode keramische pannendaken in de langsricting van de kappen. Langs de Doelenstraat hebben de bouwblokken veelal een dakopbouw. Deze opbouwen zijn relatief eenduidige van vormgeving en kleurstelling van witgeverfd hout en pannendak, passend bij de hoofdmasa.

Deze buurt heeft ondanks de sobere boomloze krappe profielen een opvallend groen uiterlijk door het gebruik van veel hagen, groen ingeplante voortuinen en enkele bomen binnen de bouwblokken.

#### **Abbenbroek**

##### *Tussen Achterweg en Komweisingel*

Dit woongebied bestaat uit samenhangende bebouwing die in verschillende perioden is gebouwd. Het oudste deel is de eerste plan- matige uitbreiding van het dorp met bouwstroken direct achter de historische bebouwing. De hierop volgende uitbreidingen bestaan ook uit strokenbouw in strakke gelijkvormige bouwblokken. De bebouwing aan de randen heeft een lagere dichtheid, is het meest recent gebouwd en bestaat uit kleinere volumes van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kappers. In het materiaalgebruik verschillende de oudere en jongere bebouwing van elkaar. In de randen is vooral een lichtere baksteen toe- gepast, de strokenbouw heeft vooral een donkerder kleurstelling. De kappen bestaan vooral uit zadeldaken met donkere gebakken pannen.

De profielen zijn eenvoudig van opzet met weinig ruimte voor open- baar groen, behalve in enkele overhoeken. Smalle trottoirs aan één of beide zijden en sommige delen kennen een duidelijke parkeerstrook aan een zijde van het profiel.

#### **Abbenbroek**

##### *Tussen Wassenaarstraat/ Achterweg Zuidzijde en Molenstraat*

Deze wijk heeft een heldere opzet met een rastervorming stratenpatroon. Naast vooral blokvormige bouwmasa's staan er halvvrijstaande woningen naast de oude dorpskern. Ook langs de zuidrand is de buurt afgezoomd met vrijstaande en halvvrijstaande woningen. Opvallend is het cluster kleine lage woningen van één woonlaag met een flauwe lessenaarskap. De bouwblokken verschillen in architectonische vormgeving. Een deel van de rijen heeft aan één zijde een doorgetrokken kap. Een aantal blokken heeft aanbouwen en overkappingen aan de voorzijde. De architectonische uitwerking is relatief eenvoudig met details als ge- veldelen in een andere kleur baksteen, 'Franse balkons', stevige luifels boven de voordeuren en ramen in de zijgevels.

De straatprofielen wisselen van opbouw. Zo zijn er boomloze smalle straten met trottoirs, bredere straten met trottoirs, haakspaarkeervakken en groene bermten met bomen en autolozse erven met groenvakken en bomen.

## Zuidland

### *Tussen Julianastraat en Raadhuisstraat*

Deze buurt is gebouwd als vervolg op de vooroorlogse uitbreiding ten noorden van de oude kern. De strokenbouw bestaat uit verschillende blokken. De architectuur, massa en vormgeving sluit aan op de vooroorlogse bouw. Ook het materiaal- en kleurgebruik is een afgeleide van de vorige bouwperiode: donkere baksteen en orangerode pannen. Uitbundig kleurgebruik en komt niet voor (mede door afwezigheid van houten gevel delen) en ook toevoegingen aan de woningen zijn schaars, waardoor de oorspronkelijke sfeer goed overeind is gebleven en er een sterk samenhangend beeld bestaat.

### *Tussen Raadhuisstraat en MR. J.R. Thorbeckestraat*

Dit gebied heeft een zeer rechte structuur met gelijke bouw- blokken met een uniforme vormgeving. De bouwstroken hebben een traditionele opbouw met één of twee lagen met een eenvoudig zadeldak. Het materiaalgebruik vertoont tussen de bouwblokken grote gelijkenis met zandkleurige baksteen gevels en donkere kap- pen. Een aantal profielen zijn heringericht waarbij naar een goede inpassing van de parkeervraag is gezocht. De profielen verschillen her en der in opbouw waardoor er meer variatie in het straatbeeld is ontstaan.

## Simonshaven

### *Beverwijksestraat Noord e.o.*

Dit buurtje met onregelmatige blokken bestaat uit dwarsstraatjes van de Beverwijksestraat (met een zeer smal profiel). Door de ietwat schuin gelegde rijen ontstaan groene scheggen met doorzicht naar het achterliggende landschap. De oudste bebouwing staat aan de dijk. Nieuwere bebouwing staat verderop en is een laag hoger. Het materiaalgebruik komt in de gehele buurt overeen en bestaat uit zandkleurige en licht- rode baksteen gevels. Opvallende details ontbreken.

## Oudenhooft

### *Tussen Bastiaan de Zeeuwstraat en Dorpsweg*

Het stratenpatroon van deze wijk is gebaseerd op het ontginningspatroon van het landschap. De strokenbouw ligt in strakke rooilijnen naar analogie van de polderstructuur. De straatprofielen variëren in maat. De bouw bestaat uit traditioneel vormgegeven bouwstroken van één en twee lagen met kap. De blokken verschillen onderling weinig. Ook het materiaal en kleurgebruik is karakteristiek voor dit thema. Materiaal- en kleurgebruik bestaat hoofdzakelijk uit baksteen in verschillende tinten en antracietkleurige of orangerode matte dakpannen. Als detail vallen alleen de vijfhoekige vensters van de kopwoningen langs de Bastiaan de Zeeuwstraat op net onder de nok. Helaas zijn die door bewoners op plekken reeds aangepast, waardoor het oorspronkelijke effect weg is.

## Welstandsniveau: Regulier

## Woonerven

Toetsingstabel Woonerven met een regulier toetsingsniveau en zorgvuldig toetsingsniveau voor bebouwing langs de hoofdwegen en Vierambachten

ASPECT		CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving		Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel
Situering	Rooilijn	Aansluiten bij toegepaste rooilijnen in het gebied
	Zijdelingse afstand	Tussen blokken dient de toegepaste afstand te worden gerespecteerd. Bijzondere blokken staan vaak los van elkaar.
	Oriëntatie	Aanwezige oriëntatie handhaven. Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen bij seriematige bouw. Bijzondere bebouwing kan een wisselende oriëntatie hebben
Hoofdvorm	Bouwmassa	Aansluiten bij massa van blok of serie of toepassing van afgeleide hoofdvorm. Overwegend toepassing van kappen. Toepassing van afgekapte en uitstekende vormen is mogelijk mits toegepast in blok, cluster of serie. Bouwmassa van bijzondere bebouwing worden afgestemd op de omgeving.
	Bouwhoogte	Aansluiten bij bouwhoogte binnen bouw- blok of cluster van seriematige bouw. Bijzondere blokken kunnen afwijken.

	Kapvorm	Diverse kapvormen mogelijk: aansluiting op blok/cluster Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm
	Kaprichting	Accenten op hoeken tbv versterking van de stedenbouwkundige structuur zijn toegestaan (bijvoorbeeld raampartijen, entree e.d.)
Gevelaanzicht	Gevelopbouw en plasticiteit	Aansluiting bij gevelopbouw van blok of cluster
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaal- en kleurgebruik	Aansluiting bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster, denk hierbij aan baksteen, houten geverfde gevelelementen in ingetogen kleurstelling.
	Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur.

### Algemene karakteristiek

De Forumbeweging is ontstaan in de jaren '70 als reactie op de blokverkavelingen van het Nieuwe Bouwen. De Forumbeweging geeft aandacht aan de menselijke schaal en maat van gebouwen en woongebieden.

Deze planmatig opgezette woongebieden hebben veelal een grillig stratenpatroon bestaande uit enkele doorgaande wegen en veel erven en doodlopende straten. De straten zijn niet in eerste instantie ontworpen voor de auto. De auto is er duidelijk te gast.

De woningen zijn geclusterd rond woonerven of straten met informele profielen, bijvoorbeeld zonder trottoirs. In de openbare ruimte ligt groen verspreid door de wijk, ook tussen de bouwblokken opgenomen. De grenzen tussen openbaar en privé zijn niet altijd even duidelijk.

De woningen zijn niet zomaar op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Er grenzen veel achter- en zijtuinen aan het openbaar gebied, waardoor veel (informele) erfscheidingen zichtbaar zijn. Deze wijken kennen veel verschillende woningtypen in alle categorieën: rij, bungalow, vrijstaand etc.

Door de variatie in nokhoogte, kapvormen en verspringingen in de rooilijnen ontstaat er in deze gebieden een zeer gevarieerd (zelfs onrustig) gevelbeeld per straat.

De architectuur van de woning zelf in deze gebieden is relatief ingetogen. Kenmerkend zijn grote dakvlakken, ingesneden kapvormen, aangebouwde schuren en garages aan de voorzijde al dan niet met doorlopend dakvlak. Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen rustig met baksteen, pannen en houtelementen in een terughoudende kleurstelling.

De waarde van deze gebieden betreft voornamelijk de stedenbouwkundige opzet met ruime groenstructuren en variatie op de kleinere schaal. De buurten kunnen door de opzet veel verdragen vanwege hun sterk gevarieerde en weinig gestructureerde karakter. Voor de grotere woonerven in Spijkenisse zoals Waterland, De Akkers, Vriesland en De Hoek geldt dit nog sterker.

### Spijkenisse

*Waterland, De Akkers, Vriesland, De Hoek, Vogelenzang, Gildewijk, Thorbeckelaan e.o en J.Sasboutstraat e.o.*

De woongebieden Waterland, De Akkers, Vriesland, De Hoek en Vogelenzang zijn de grote uitbreidingswijken met woonerfstructuren in Spijkenisse, daarnaast zijn nog enkele kleinere eenheden dichter tegen de kern ontwikkeld zoals Staalmeesters, Gildewijk, Thorbeckelaan e.o en J. Sasboutstraat e.o. Deze wijken kennen een zeer grillig stratenpatroon, opgedeeld in kleinere buurten door de groenstructuur. De kernbegrippen van die tijd: "variatie, alternatief en anders", zijn sterk doorgevoerd. Rooilijnen en dakvlakken verspringen constant. Voor- en achterkantsituaties wisselen elkaar af. Er is sprake van repetitie, maar sterk gemaskeerd door variatie op de kleine schaal. De stedenbouwkundige opzet is vanaf maaiveld nauwelijks herkenbaar en de oriëntatie binnen de wijken kan voor bezoekers lastig zijn. Een positief aspect is de groenstructuur. Deze is weliswaar niet overal even sterk doorgezet maar is wel een beeldbepalende factor. Typend voor de bebouwing zijn de aanbouwen aan de voorzijde met doorlopend dakvlak, schuurtjes aan de voorzijden, laag doorlopende dakvlakken aan de achterzijden. De massa's zijn over het algemeen opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak, evenwijdig aan de straat. Her en der zijn andere kapvormen toegepast zoals mansardekap en afgeplatte daken. Op een aantal plekken zijn kleinschalige appartementengebouwen tussen-gevoegd. De gevels bestaan vooral uit baksteen, her en der is ook hout toegepast, en is het kleurgebruik meer divers met geverfde houten delen en lichte kleurstelling van de baksteen. De architectuur is sober met weinig uitgesproken detaillering. Typisch zijn ook de groenblauwe centrale assen, waar vooral achterkanten aan liggen.

Vriesland, Waterland, De Akkers en de Hoek kunnen door hun omvang en sterke variatie intern veel aanpassingen verdragen en kennen daarom een luw welstandsniveau. De overige wijken zijn door een beperkte architectonische variatie per straat of de meer orthogonale opzet iets kwetsbaarder voor toevoegingen en aanpassingen en kennen een regulier welstandsniveau.

### Welstandsniveau: Luw / Regulier

De doorgaande hoofdwegen en door deze wijken en het water met de oevers van de Vierambachten in Spijkenisse zijn belangrijke oriëntatiepunten en zijn belangrijk op het schaalniveau van de stad en zal voldoende aandacht aan de samenhang moeten worden besteed.

**Welstandsniveau: Zorgvuldig**

### Zuidland

Het stedenbouwkundig plan voor de wijk tussen Raadhuisstraat en Drogendijk is voor een deel gebaseerd op de strakke aangrenzende polderstructuur en ken deels het typerende een grillige verloop. Het openbaar gebied is ingericht als verblijfsgebied, waarbij de verkeersfunctie ondergeschikt is. Typerend voor de bebouwing zijn de aanbouwen aan de voorzijde met doorlopend dakvlak. De massa's zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een zadeldak of afgeplat zadeldak met een nokrichting haaks op de straat. Er is veel hout toegepast in de gevels. Het kleurgebruik is relatief divers met donkere kleurstellingen en lichte pasteltinten. De architectuur is sober met weinig uitgesproken detaillering. Typisch is ook de groenblauwe centrale as, waar vooral achterkanten aan liggen.

### Oudenhoorn

In Oudenhoorn zijn twee woonerven ontwikkeld. De buurt rond de Willem Hoogenboomstraat en de Cornelis Blaakstraat is weliswaar gebaseerd op de rechtlijnige polderstructuur, maar kent wel de typische architectuur van de woonervenperiode. De aanbouwen aan de voorzijde, de grote houten oppervlakken in de gevels, en de donkere kleurstelling zijn kenmerkend.

Ook langs de Drs. J.M. den Uylstraat bepaalt de polderstructuur de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing langs de randen van de wijk. Het binnengebied ligt echter verdraaid van de polderwegen en de randbebouwing. In deze bouwstroken van twee lagen met zadeldak zijn de aanbouwen aan de voorzijde ook hier typerend. De gevels bestaan uit donkere baksteen, er is geen hout toegepast. Kenmerkend zijn de doorlopende dakvlakken tot aan de eerste bouwlaag aan de achterzijde van de woningen.

**Welstandsniveau: Regulier**

### Thematische bouw (eind 20ste eeuw – heden)

Toetsingstabel Thematische bouw

ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn

Zijdelingse afstand

Oriëntatie

Hoofdvorm

Bouwmassa

Bouwhoogte

Kapvorm

Gevelaanzicht

Kaprichting

Gevelopbouw en plasticiteit

Materialisatie, kleurgebruik en detaillering

Materiaal- en kleurgebruik

Detaillering

CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel

Aansluiten bij de aanwezige rooilijn: dit is doorgaans een rechte of gebogen lijn

Tussen blokken dient de toegepaste afstand te worden gerespecteerd. Bijzondere blokken staan vaak los van elkaar of los in een ruimte

Aanwezige oriëntatie handhaven met straatgerichte gevels. Bijzondere bebouwing kan een wisselende of dubbele oriëntatie hebben.

Aansluiten bij massa van blok of serie of toepassing van afgeleide hoofdvorm. Bouwmassa van bijzondere bebouwing worden afgestemd op de omgeving. Diverse hoofdvormen mogelijk.

Aansluiten bij bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige bouw. Bijzondere blokken kunnen afwijken.

Vrij: aansluiting op blok/cluster

Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm

Vrij

Aansluiting bij gevelopbouw van blok of cluster

Aansluiting bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster.

Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur.

### Algemene karakteristiek

Thematische uitbreidingen zijn nieuwe woongebieden als uitbreiding aan de randen van de bestaande kern. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een uiterst planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per deelgebied. Lijnen uit het landschap worden vaak ingezet om visuele relaties te maken of een interessante route in te passen.

De woningen krijgen per rij, blok of buurtje een individueel gezicht en worden voorzien van een eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput (geciteerd) voor stijlkenmerken zoals de jaren '20 en '30.

Bij de ontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan de architectonische en stedenbouwkundige uitstraling. Per straat of buurt komen (in series) verschillende woningtypen voor, ontworpen door verschillende architecten.

Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema. Kenmerken zijn zichtassen, centrale groene pleinen en zeer sterk herkenbare vormen of inrichtingselementen.

Al dan niet meeontworpen muurtjes, hekwerken en hagen vormen een duidelijke en directe overgang tussen openbaar en privé.

### **Zuidland en Oudendoorn**

*Kreken van Nibbeland en de Akkerranden*

Het stedenbouwkundig plan van de laatste uitbreidingswijken Kreken van Nibbeland in Zuidland en de Akkerranden in Oudendoorn zijn deels gebaseerd op de polderstructuren en zetten zich hier deels ook sterk vanaf door afwijkende gebogen vormen van waterpartijen en woonblokken. De afzonderlijke bouwstroken kennen een grote samenhang in architectuur. Onderling zijn er juist grote verschillen ingebracht in bouwvorm, bouwhoogte, kap- vorm, kaprichting, gevelindeling en materiaal- en kleurgebruik. Bouwhoogten variëren van 2 lagen met kap tot 1, 2 of 3 lagen met platte afdekking. Naast zadeldaken komen ook lessenaarskappen, en schilddaken en samengestelde kapvormen voor. Ook de bouwvormen variëren sterk. Zo komen naast vrij traditionele strokenbouw, ook meer naar expressionisme neigend geschakelde woningen voor en het gebruik van vrije vormen met gebogen lijnen. Materiaalgebruik is divers: baksteen in uiteenlopende tinten, gebakken pannen, hout, metalen delen en glazen bouwstenen. Het kleurgebruik is relatief ingetogen en vooral de natuurlijke kleuren van de materialen zijn ingezet. Het nieuwe woongebied de Akkerranden is een wijk met een rustieke, dorpse uitstraling. De nieuwe wijk sluit aan op de landelijke omgeving en de bestaande dorpskern. De Akkerranden biedt plaats aan diverse soorten rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande villa's.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de linten en de Bastiaan de Zeeuwstraat. De woningen hebben een traditionele dorpse uitstraling met vooral baksteen gevels en kappen met pannen.

### **Spijkenisse**

*Maaswijk, De Elementen, J.A. Heijwegelaan e.o.*

Vanaf 1985 zijn in Spijkenisse een aantal nieuwe uitbreidingsgebieden gerealiseerd met een thematische opbouw: Schenkel, Maaswijk 1 en De Vier Ambachten. In deze wijken is een duidelijke terugkeer naar de heldere stedenbouw te zien. In de stedenbouwkundige opzet zijn grotere gebaren herkenbaar zoals doorgaande groenstructuren, lange zichtlijnen en brede stroken voor de belangrijkste doorgaande lanen en geometrische plattegronden. Binnen deze grotere structuren met ook gebogen lijnen zijn duidelijk te onderscheiden bouwblokken gerealiseerd met heldere voor- en achterzijden.

Vanuit deze assen is de structuur min of meer symmetrisch opgezet met verschillende thematische bouwblokken die verschillen in woningtype en architectonische uitwerking. De afzonderlijke bouwstroken kennen intern een grote samenhang in architectuur.

Onderling zijn er juist grote verschillen ingebracht in bouwvorm, typologie bouwhoogte, kapvorm, kaprichting, gevelindeling en materiaal- en kleurgebruik.

De variatie in bouwvormen is groot met een veelheid in typologieën en vormgeving en architectuurstijlen die elk een plek hebben in de steden- bouwkundige structuur (clusters). Maaswijk en Schenkel worden gekenmerkt door het gebruik van veel metselwerk in lichte tinten en ingetogen kleurgebruik. Langs de Oude Maas staan een aantal markante woon- torens.

Kenmerkend voor de openbare ruimte in deze wijken is de opbouw van de woonstraten met heldere profielen met trottoirs groenstroken en duidelijke parkeerclusters. Verspreid door de wijk liggen groene park- ruimten.

De wijk rond de J.A. Heijwegelaan is een typische inbreidingswijk. Met compacte bouwblokken en een zeer eigentijdse architectuur met strakke vormen en platte daken. De openbare ruimte is daarentegen minder informeel vormgegeven, soms zonder trottoirs. De overgangen naar de openbare ruimte zijn direct. Het kleurgebruik is in het hele wijkje systematisch doorgevoerd: donkerrode baksteen en wit pleisterwerk wisselen elkaar af.

**Welstandsniveau De Schenkel : Regulier**

**Welstandsniveau overige thematische bouw: Zorgvuldig**

## Individuele woningbouw

### Toetsingstabel Individuele woningbouw

#### ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn

Zijdelingse afstand

Oriëntatie

Hoofdvorm

Kap

Gevelaanzicht

Gevelopbouw en plasticiteit

Materialisatie, kleurgebruik en detaillering

Materiaal- en kleurgebruik

Detaillering

#### CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel

Verschillende rooilijnen, afhankelijk van stedenbouwkundige opzet van de wijk

Wisselend. Passend in de structuur binnen de straat of buurt

Onderling afwijken georiënteerd. Bestaande oriëntatie respecteren, op de straat.

Individuele panden hebben een eigen gezicht en eigen hoofdvorm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw dient de vorm van de bouwmassa te worden opgenomen in de bebouwingkern of het landschap.

Kapvorm en richting zijn vrij.

Voor Gooischedijk/De Tramhalte geldt dat de dakhelling minimaal 30 graden bedraagt.

In grote lijnen aansluiting bij gevelopbouw omgeving

Aandacht bij kleur- en materiaalgebruik bij situering aan dorpsrand. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met het landschap hebben de voorkeur.

Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven in de lijn van de architectuur.

Gooischedijk/Tramhalte: gemetselde schoorstenen en geschilderde hemelwaterafvoeren. Gepotdekselde schuurtjes bruine kleurstelling (RAL8022, RAL8004 of RAL8012).

### Algemene karakteristiek

Gebieden met individuele woningbouw bestaan uit kavels met veel gevarieerde vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen van maxi- maal twee lagen met een kap. De straten hebben een groen en dorps karakter. De ontwikkelingsperiode is te herkennen aan de steden- bouwkundige opzet en de architectonische uitwerking. De gebieden hebben een beperkte samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw- kundig concept en de architectuurstijl.

### Heenvliet

#### Schoolstraat

Aan de Schoolstraat staat een klein cluster met vrijstaande woningen. Deze woningen tellen één laag met een forse kap. De oriëntatie varieert met langs- en dwarskappen, al dan niet met wolfseinden. De hoofdmassa en architectuur en het kleur- en materiaalgebruik met natuureigen tinten zijn traditioneel en stralen vooral een dorps sfeer uit. De overgang naar de openbare ruimte is zorgvuldig vormgegeven met hagen en opgaand groen.

### Abbenbroek

#### Molenstraat, Taludstraat, Gorzen, Sterrebos

In Abbenbroek komt de individuele woningbouw nadrukkelijk aan de randen voor, als overgang naar het landelijk gebied. Er zijn twee typen te herkennen: éénlaagse bebouwing met forse kap aan de Molenstraat, Taludstraat en de Gorzen en een serie bungalows met plat dak langs het Sterrebos.

De architectuur is divers, modernistische vormgeving en traditionele dorpsarchitectuur wisselen elkaar af. Het kleur- en materiaalgebruik zijn traditioneel met voornamelijk natuureigen (steen)tinten of donkere kleurstellingen.

### Zuidland

#### Gooischelaan

Het Landgoed Gooischelaan heeft een ruime en groene verkavelingsopzet met een informele meanderen ontsluitingslus die een afwisselend beeld biedt. Tussen het openbaar groen en de groene erfscheidingen staan grote bouwvolumes van doorgaans twee lagen en een (samen- gestelde) kap in een licht verspin- gende rooilijn. De vormgeving van de woningen refereert aan klassieke bouwstijlen.

### Welstandsniveau: Regulier



## Overig binnen de bebouwde kom

### Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen

Toetsingstabel Bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen met regulier en bijzonder toetsingsniveau.

ASPECT		CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving		Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw.
Situering	Rooilijn	Geen vaste rooilijn voorgeschreven
	Zijdelingse afstand	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing is gewenst.
Hoofdvorm	Oriëntatie	Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm (meestal plat) Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten).
	Bouwmassa	Vrij. Denk aan eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.
	Bouwhoogte	Afhankelijk van functie van het gebouw en de schaal in de omgeving
	Kapvorm	Vrij: meestal plat Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdvorm
Gevelaanzicht	Gevelopbouw en plasticiteit	Toepassen expressieve architectuur door op een bijzondere manier om te gaan met gevelcompositie, geleiding, accenten en plasticiteit.
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Materiaal- en kleurgebruik	Materiaalgebruik: gevelpanelen, Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal.
Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren over grote vlakken.	Detaillering	Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven en afgestemd op de architectuur. Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen. Er dient dan ook bijzondere aandacht te worden geschonken aan reclame-uitingen en naamsduiding als onderdeel van de architectuur van het gebouw. Plaats, formaat en vormgeving dienen in een goede verhouding te staan. Verlichting/ aanlichten van het gebouw dient onderdeel te zijn van het ontwerp.

### Algemene karakteristiek

In Nissewaard komen verschillende werklocaties voor. Grote terreinen met verschillende profielen (watergebonden, gemengd en specialistische terreinen) liggen nabij de kern Spijkenisse. Daarnaast liggen aan de rand van kernen Zuidland, Abbenbroek en Heenvliet enkele kleinere terreinen. Geheel in de westhoek van de gemeente ligt nog een complex van een aardappelpelwerkende industrie. Dit terrein behoort in zijn geheel bij één bedrijf.

De bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren. De gebruikskwaliteit staat voorop. De terreinen hebben veelal een orthogonale opzet, waarbij de openbare ruimte vooral is beperkt tot het noodzakelijke. De ontsluiting van zowel het terrein als de kavels is doelmatig. De maatvoering van wegen is geënt op zware transportvoertuigen. Trottoirs ontbreken vaak. Hoofdwegen hebben vaak beplantingsstroken, de bedrijfsstraten zijn vaak geheel verhard.

Recentere terreinen (zoals Harregat in Zuidland) stralen over het algemeen een hoger kwaliteitsniveau uit. Hier is meer gestuurd op de plaatsing en vormgeving van gebouwen en de terreininrichting en de openbare ruimte.

Op oudere terreinen heeft bebouwing een minder geordend karakter en is opgezet vanuit de bedrijfs-specifieke eisen. Veel verhard terrein voor stalling van voertuigen en opslag van goederen bepalen het beeld. Veel hekwerken en omheiningen rond de terreinen, soms groen ingekleed.

De bebouwing bestaat vooral uit eenvoudige platte loodsen of hallen met een wisselende schaal met een kantoorgedeelte aan de straat- zijde. Vooral het kleur- en materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepaald het beeld, niet de architectuur of details. Veel verschillende reclame-uitingen per terrein, straat en zelfs kavel (zoals losse borden, zuilen, gevelreclame, vlaggen etc.).

#### **Spijkenisse Halfweg**

Dit bedrijventerrein ligt op een beeldbepalende plek in Spijkenisse, langs de belangrijke stadsentree. De aanwezige bebouwing is wisselend van kwaliteit: er zijn recente goede voorbeelden, maar ook nog restanten uit het verleden waar de bebouwing, de terreininrichting en de opslag minder aantrekkelijk zijn vormgegeven en gesitueerd. Voor dit gebied is een inhaalslag nodig, enerzijds om de stadsentree te versterken en anderzijds om recht te doen aan inmiddels geslaagd voorbeelden van bedrijfshuisvesting en terreininrichting langs de noord- rand. Dit betekent dat langs de doorgaande wegen een zorgvuldig welstandsniveau wordt toegepast om aanpassingen en aanvulling in de bebouwing voldoende basis-kwaliteit mee te geven.

Intern blijft het terrein vooral functioneel van aard met juist zonder al te veel welstandstoezicht: wel-standsluw.

**Welstandsniveau: Luw / Regulier**

#### **Spijkenisse Haven Noord en Zuid**

Spijkenisse Haven Noord is vooral een functioneel ingericht terrein tussen de haven en de Groene Kruisweg. Het beeld wordt gedomineerd door grote loodsen, veel opslag en stalling in de buitenlucht en op enkele kavels slechts een beperkt aandeel bebouwing. Het terrein herbergt verschillende water-gebonden en andere bedrijven zoals een autobedrijf en transportbedrijven en een riviercruisekade. De bebouwing is vooral functioneel en heeft nauwelijks architectonische kwaliteit. De aanwezige bebouwing en erven hebben dan ook geen representatieve kwaliteit aan de entree van Spijkenisse.

Aanpassingen en uitbreidingen zullen moeten voldoen aan een basiskwaliteit. Op termijn wordt het gehele gebied herontwikkeld. Hiervoor wordt een geheel nieuw ruimtelijk kader vastgelegd, daarom zullen ingrepen in dit gebied zorgvuldig worden getoetst.

**Welstandsniveau: Zorgvuldig**

#### **Medisch centrum en scholengemeenschap de Ring van Putten, Spijkenisse**

Achter de wal langs doorgaande Schenkelweg ligt een voorzieningencomplex met daarop de grootscha-lige gebouwen van het medisch centrum en de scholengemeenschap. Het medisch centrum bestaat uit een aantal grote aaneengeschakelde volumes met een belangrijk front richting de Ruwaard van Puttenweg.

De scholengemeenschap bestaat meerdere geschakelde delen van 1,2 en 3 bouwlagen. De gebouwdelen zijn gebouwd in verschillende bouwperiodes. Het entreegebouw is drie lagen hoog en bepaald het gezicht van deze campus. Het gebouwencomplex is verder stevig ingepast in opgaand groen.

Een groot deel van de onbebouwde ruimte van deze complexen bestaat uit fietsenstallingen en parkeer-velden.

#### **Zuidland**

Aan de zuidzijde van Zuidland ligt een gemengd bedrijventerrein van enige omvang dat uit twee afzon-derlijk herkenbaar delen bestaat. Ten westen van de Langeweg ligt het oudere terrein waar vooral opslag, transport en productie plaatsvindt. Dit terrein is meer organisch verder gegroeid op basis van een globalere opzet en overruimte op de kavels. Dit terrein heeft vooral een functionele uitstraling met eenvoudige bedrijfsloodsen op grote kavels.

Het bedrijvenpark Harregat aan de westzijde is van een latere periode en kent een modernistische ar-chitectuur. Het terrein is opgebouwd vanuit een helder ontworpen structuur gebaseerd op het Harre-gatplein en de ligging aan de Kerkweg en Langeweg. De oriëntatie van de gebouwen is gericht op de ontsluitingswegen en de gebouwen staan vrij op de kavels. De gebouwen zijn blokvormig in grote vo-lumes en kennen een sterk gevarieerde vormtaal. Er is bij de ontwikkeling duidelijk een extra inspan-ning van de architecten gevraagd. Het materiaalgebruik toont een zekere samenhang door het veel toepassen van metaal en ander plaatmateriaal. Daarnaast zijn representatieve gevels vaak uit baksteen opgetrokken. Representatieve onderdelen zoals kantoorrooim- ten, showrooms en dergelijke kennen meer transparantie in de gevel en zijn vaak uitgevoerd in afwijkende materialen zoals hout, staal en glas.

**Welstandsniveau: Regulier**

**Kleinere werklocaties Heenvliet, Abbenbroek en Zuidland**

In de gemeente Nissewaard zijn de werkgebieden en bedrijventerreinen in Heenvliet (Polyanderweg), Abbenbroek (gemeentehuis, politiebureau en de gronden tussen Gemeenlandsedijk Noord en de Rondweg), Oudenhoorn (Farmfrites) en Zuidland (Krommedijk) te karakteriseren als kleinschaliger werkgebieden met weinig of geen kenmerkende architectuur en/of samenhangende ruimtelijke opzet. De vormgeving is vooral afhankelijk van de functie met bedrijfsloodsen, kantoorachtige bebouwing, showrooms en gecombineerde vormen. Het materiaalgebruik is gevarieerd met baksteen, natuursteen, glas aluminium, beton, plaatmateriaal etc. Veel opslag gebeurt in de buitenlucht. Afhankelijk van het productieproces is de entree niet overal even herkenbaar evenals een duidelijke oriëntatie van de bedrijfsbebouwing.

#### **Drinkwaterbedrijf De Beerenplaat**

Het waterzuiveringsterrein herbergt een specifieke functie met een specifieke terreininrichting. Het terrein is vooral functioneel ingericht met verschillende basale betonnen gebouwen en bouwwerken zonder veel opsmuk. Het terrein is niet openbaar toegankelijk. Rond het terrein is veel opgaand groen ingeplant om het beeld te verzachten en de overgang te maken met het omliggende landschap. De drinkwaterfabriek van de Beerenplaat is een bijzondere bezienswaardige functie met een zeer bijzondere architectonische vormgeving. Het is de grootste productielocatie van Nederland en voorziet het grootste deel van de Zuid-Hollandse eilanden en het Rijnmondgebied van drinkwater, ook de woongebieden van Rotterdam-Zuid. Kenmerkend aan productielocatie Beerenplaat is het grote bekken waarin water wordt opgeslagen dat via pijpleidingen uit de Biesbosch wordt ingevoerd. Beeldbepalend is de architectuur van de gebouwen, alle oorspronkelijke gebouwen zijn ontworpen door Wim Quist. Ook bij latere uitbreidingen en aanvullende bouw is veel aandacht aan de architectuur besteed.

**De gebouwen op Beerenplaat zijn van hoge architectonische waarde door de expressie van de functie, de constructie en de schaal en daar hoort een zorgvuldig welstandsniveau bij.**

#### **Sportterreinen, parken en begraafplaatsen**

Toetsingstabel Sportterreinen, parken en begraafplaatsen

ASPECT	CRITERIA EN AANBEVELINGEN
Omgeving	Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke opbouw en karakteristiek.
Situering	Handhaven huidige situering en samenhang van losse gebouwen in een groene omgeving Handhaven rustige groene en deels besloten karakter van groene gebieden. De erfinrichting is onderdeel van het architectonisch ontwerp, gebruik streekeigen beplanting
Hoofdvorm	Voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar belangrijkste openbare ruimte of de entree. Bij sportterreinen is een herkenbaar vormgegeven entree belangrijk. Per terrein één hoofdmassa met uitzondering van sportterreinen waar meerdere hoofdgebouwen mogelijk zijn. Gebouwen staan vrij op de kavel
Materialisatie, kleurgebruik en detaillering	Hoogte afhankelijk van functie van het gebouw en de schaal in de omgeving Binnen een historische omgeving aansluiten bij oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik en detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleiding, ornamenten, daklijsten e.d. Sportterreinen verdragen een moderne bouw: Glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren over grote vlakken. Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven en afgestemd op de architectuur. Entree krijgt nadruk binnen de compositie

#### **Algemene karakteristiek**

Sportterreinen, parken en groen zijn onbebouwde gronden met een diversiteit in oorsprong en gebruik met een (semi-) openbaar karakter. Deze terreinen komen verspreid in en om de woonkernen voor. Met name vanaf de jaren '60 zijn groene lobben opgenomen in de steden- bouwkundige structuur. De bebouwing in deze gebieden varieert naar gelang de bouwperiode en de functie. Prieltjes, kiosken, speelvoorzieningen, kantines en kleedruimten zijn voorkomende objecten in deze gebieden.

#### **Parken en begraafplaatsen**

Begraafplaatsen zijn traditioneel achter de kerkgebouwen aangelegd of aan de randen van de kernen. De oudere begraafplaatsen kennen nauwelijks een planmatige aanleg. Nieuwe begraafplaatsen zijn aan- gelegd volgens een bepaald landschapsplan wat ook terug te zien is aan de gebouwen op deze terreinen. Het gaat vooral om erfafscheidingen met poortgebouwtje, aula's en overige dienstgebouwen.

### Sportterreinen

Sportcomplexen zijn doelbewust ontworpen en opgenomen in de (rand van) de bebouwingsstructuur en hebben gebouwenclusters met voorzieningen. De terreinen zijn belangrijke landschappelijke open plekken in de stedenbouwkundige structuur en omgeven door opgaand groen. Het onderhoud en het beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden.

De bebouwing in deze plekken is door de openheid en de ligging vaak goed zichtbaar en heeft een sterk individueel karakter. De bebouwing bestaat doorgaans uit één laag met zadeldak of platte afdekking en staat vrij op het maaiveld en rondom zichtbaar.

Grootschaliger bebouwing zoals sporthallen en zwembaden heeft een duidelijk op de functie afgestemde vormgeving.

Het materiaalgebruik van de bebouwing bestaat naast traditionele materialen zoals baksteen en pannendaken ook uit metalen (profiel) platen over grote oppervakken.

### Welstandsniveau: Regulier

#### Buitengebied

#### Polderlandschap en buitendijks gebied

Toetsingstabel Polderlandschap

ASPECT

Omgeving

Situering

Rooilijn

Zijdelingse afstand  
Oriëntatie

Hoofdvorm

Bouwmassa

Bouwhoogte

Kapvorm

Gevelaanzicht

Kaprichting

Gevelopbouw

Gevelgeleding

#### CRITERIA EN AANBEVELINGEN

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke en stedenbouwkundige opbouw en karakteristiek.

Rooilijn evenwijdig aan de weg.

Voor bebouwing binnen gebieden met bijzondere landschaps- en natuurwaarden geldt dat het gebogen karakter van de dijk-linten gehandhaafd dient te blijven.

Gebouwen staan los van elkaar

Behoud van open en weidse karakter van het lint, voorkom visuele verdichting.

Bij vervangende nieuwbouw is de positie op de kop van de kavel en de oriëntatie met de voorgevel haaks op de kavelrichting van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Aansluiten bij bestaande bouwmassa's

Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur.

1 tot 2 bouwlagen met kap, afgestemd op de directe omgeving

Zadeldak, schilddak, mansardekap of een direct afgeleide van dit daktype met een heldere hoofdvorm passend bij de hoofd-massa

Daken met overstekken hebben de voorkeur

Haaks op het lint

Voorgevel hoofdgebouw bestaat uit één geheel waarin verschillende bouwlagen en het dakgedeelte te onderscheiden zijn.

Voor bebouwing binnen gebieden met bijzondere landschaps- en natuurwaarden geldt er aandacht is voor een goede afstemming van de gevelopbouw en -geleding tussen voor- en zijgevel.

Geleding passend in architectuurstijl

Voor bebouwing binnen gebieden met bijzondere landschaps- en natuurwaarden geldt een verticale geleding.

Verticale geleding van hoofdgebouw en passend bij de architectuurstijl

Bij voorkeur toepassing van hoge vensters / staande ramen

<p>Materialisatie, kleurgebruik en detaillering</p>	<p>Materiaalgebruik</p> <p>Kleurgebruik</p>	<p>Kozijnen en posten: hout Dakbedekking: pannen en (kunst)riet Gevels: baksteen en hout</p> <p>Afstemming van kleurgebruik op de omgeving met donkere / ingetogen kleuren. Voorkom felle contrasterende kleuren</p> <p>Kozijnen bij voorkeur in Oud-Hollandsche kleuren.</p> <p>Zorgvuldige detaillering aansluitend op de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detaillering van de in de omgeving voorkomende gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bebouwing binnen gebieden met bijzondere landschaps- en natuurwaarden wordt een zeer zorgvuldige detaillering aanbevolen met bijvoorbeeld raam- en deurlijsten, gevelversiering, windveren, makelaars en gootlijsten, muurschotels en – ankers en gestuct trasraam.</li> </ul>
<p><b>Agrarische bedrijfsbebouwing (schuren, loodsen etc )</b></p> <p>Situering</p> <p>Hoofdvorm</p> <p>Gevelaanzicht</p> <p>Materialisatie, kleurgebruik en detaillering</p>		<p>Plaatsing is ondergeschikt aan het hoofdbouw</p> <p>Hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig Zadeldaken, eventueel met wolfseinden</p> <p>Massaopbouw op het erf in onderlinge samenhang</p> <p>Horizontale gevelgeleding</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donkere tinten en bij voorkeur metselwerk</li> <li>• Toegangsdeuren in donkere kleurstelling</li> <li>• Dakvlakken in pannen of riet. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten, afwijkend van de gevelkleur.</li> <li>• In de dakvlakken worden geen doorgaande verticale of horizontale lichtbanen aangebracht.</li> </ul>

### Algemene karakteristiek

Het landschap binnen de gemeente Nissewaard is een typisch polder- landschap met slingerende dijken door een regelmatig en blokvormig verkavelings- en wegenpatroon. De vorm van de polder en het profiel van de dijken vertellen iets over de periode van de inpoldering.

De opwaspolders dateren uit de 15e eeuw. Deze polders hebben een meer ronde vorm met grillig gevormde dijken. Dit waren veilig- gestelde oorspronkelijke eilanden in een dynamisch getijdenlandschap. Vanaf deze eilanden zijn later de opgeslibde oeverlanden ingedijkt, de zogenaamde aanwaspolders. De meest geordende polders zijn Renaissance-polders vanaf de 17e eeuw met een goed geordend landschap van akkers, wegen, sloten en dijken, aangelegd volgens principes van de klassieke Renaissance planning zoals ten zuiden van Zuidland.

Typerend is het open weidse landschap met ringdijken. Door middel van het graven van poldersloten werd het land ontgonnen. Daar waar dit gebeurde vanaf de ringdijk zijn enigszins gerende patronen waarneembaar.

In het polderlandschap ligt lintbebouwing langs een aantal dijken. De bebouwing in het buitengebied heeft, buiten de historische linten, veelal dezelfde kenmerken. Daarom is verspreide woonbebouwing en agrarische bebouwing in het buitengebied als één typologie aangeduid.

Rond Heenvliet en Geervliet zijn twee landschappen te onderscheiden: het fijnschalige en het grootschalige kleipolderlandschap.

Het fijnschalige kleipolderlandschap ligt in de polder Abbenbroek ten noorden van de Oude Waaldijk. Het land wordt vooral gebruik als weidegrond.

Het grootschalige kleipolderlandschap ligt in de polder Zuidland. De omvang van de kavels is groot en het land is vooral in gebruik als bouwland. Polderwegen liggen in de lengterichting van de polders en zijn onderling verbonden met een aantal dwarswegen. Zo is de ontstaansgeschiedenis nog duidelijk herkenbaar.

De polders Simonshaven is in 1305 ontstaan na een dijkverbinding tussen de oudere ringpolders Biervliet en Vriesland. Deze polder vormt een zogenaamde aanlanding die er toe heeft bijgedragen dat de verschillende eilandjes werden samengevoegd tot Putten.

De polder Oudenhoorn is een weidse polder met een overwegend grofmazig en rationeel patroon waarin grote boerderijen met oranje daken en erfbeplanting regelmatig verspreid liggen. Deze polder vormt een ruimtelijke eenheid met de polder Zuidland. De noord- en ooststrand zijn open en transparant met verre doorzichten naar andere gebieden. De Oudenhoornse Molendijk is wel een ruimtelijk-visuele grens door de lintbebouwing. Ook de hoge zeedijk vormt een duidelijke grens aan het Haringvliet.

Aan de polderzijde van de dijk werd de bebouwing veelal onderaan de dijk gezet. Zo ontstond bijvoorbeeld het langgerekte bebouwingslint langs de Molendijk bij Oudenoord.

### **Kleipolderlinten**

De landelijke kleipolderlinten bestaan vooral uit vrijstaande bebouwing, met vaak van oorsprong een relatie met het achterliggende agrarische gebied. De gebouwen zijn daarom op de verkavelingsrichting en niet volledig op de weg georiënteerd. De bebouwing staat overwegend op enige afstand van de weg en op enige afstand van elkaar zodat een zekere openheid en transparantie tussen de erven bestaat. Langs de dijken staat de bebouwing óf overwogen op de kruin van de dijk óf overwogen aan de teen. De woonbebouwing staat voor op de kavel richting de weg, agrarische bebouwing staat verder naar achteren, achter de voorgevellijn van de woning.

De kapvorm bestaat meestal uit een zadeldak haaks op de weg, eventueel met wolfseinden. De oudere bebouwing kent een rijke detaillering van rol- en streklagen, muurankers, speklagen, versierde boei-boorden en gebogen vensters. Het materiaal bestaat uit baksteen, keramische dakpannen en hout bij de woningen en metalen plaat-materialen, hout en baksteen voor de agrarische bedrijfsbebouwing. Kleurgebruik is wit en donkere tinten als groen en bruin, naast materiaal eigen tinten.

### **Voor het kleipolderlandschap geldt een regulier welstandsniveau.**

Een deel van het kleipolderlandschap tussen Zuidland en Spijkenisse en een deel ten westen van Abbenbroek is aangeduid als agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden. Daarnaast zijn er nog twee buitendijks gebieden met bijzondere landschaps- en recreatieve waarden: Het noordelijk deel van de Beerenplaat en de Benninger-slikken aan het Haringvliet.

### **Voorgebieden met landschaps- en natuurwaarden en de buitendijkse gebieden geldt een zorgvuldig welstandsniveau.**

Voor de karakteristieke boerderijen op Voorne-Putten is een aparte set toetsingscriteria opgenomen in hoofdstuk 4.3 Specifieke gebouwen.

## **Recreatiegebied De Bernisse**

### **Algemene karakteristiek**

De recreatiezone langs de Bernisse is vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw als dagrecreatiezone ingericht. Deze zone bestaat uit een brede kreek met daarlangs begroeide eilandjes, kleine bosjes, en grillige bredere waterpartijen. Deze zone wordt ontsloten door fiets- en voetpaden. In deze zone liggen voorzieningen voor kleinschalige (water)recreatie zoals vis- en zwemsteigers, strandjes en veldjes. Nabij Zuidland ligt in de Stompaardseplas een verblijfsrecreatiepark, thematisch aangelegd met houten verandawoningen aan het water op enkele eilanden.

### **Welstandsniveau: Regulier**

#### **Toetsingstabel Recreatiegebied**

##### **ASPECT**

##### **Omgeving**

##### **Omgeving**

##### **Situering**

##### **Hoofdvorm**

##### **Materialisatie, kleurgebruik en detaillering**

##### **CRITERIA EN AANBEVELINGEN**

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke opbouw en karakteristiek.

Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke landschappelijke opbouw en karakteristiek van de recreatiezone

Handhaven huidige situering en samenhang van losse gebouwen in een groene omgeving

Handhaven rustige groene en deels besloten karakter van de zone.

Per terrein één hoofdmassa. Gebouwen staan vrij op de kavel

Hoogte afhankelijk van functie van het gebouw en de schaal in de omgeving

Binnen een historische omgeving aansluiten bij oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik en detaillering van de bebouwing.

Toegevoegde elementen worden zelfstandig vormgegeven en afgestemd op de architectuur.

Entree krijgt nadruk binnen de compositie

**Verblijfsrecreatiepark Zuytland Buiten**

**Omgeving**

**Situering**

**Hoofdvorm**

**Materiaal- en kleurgebruik**

Groene inpassing van het terrein als geheel. Min of meer centraal op de kavel. Respecteer de rooilijn.

Per kavel één hoofdmassa van maximaal 1,5 bouwlaag met (flauwe) kap.

Gebruik materialen die reeds op het park zijn gebruikt bij andere recreatiewoningen zoals hout, baksteen, pannendaken

Gebruik kleuren die reeds op het park zijn gebruikt bij andere recreatiewoningen zoals donkerbruin, roodbruin, wit en verschillende oude blauwe en groene tinten. Geen felle kleuren.

## **4 Overig toetsingskader**

### **4.1 Monumenten**

In dit deel zijn de welstandscriteria voor monumenten opgenomen. Deze zijn in beginsel niet gerelateerd aan een gebied.

#### **OBJECTBESCHRIJVING**

Een monument is een gebouw of terrein dat van algemeen belang is door schoonheid of geschiedenis, belangrijk is voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde heeft. Het kan symbool staan voor een bepaalde periode of gezien worden als eerste of meest belangrijke verbeelding van een kunststroming. De monumenten van Nissewaard zijn divers van karakter en hebben elk bepaalde bijzonderheden in cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige zin. De monumenten zijn aangewezen door het Rijk (Rijksmonumenten) of de gemeente (gemeentelijke monumenten)

#### **WELSTANDSNIVEAU (BIJZONDER)**

De monumenten vallen onder het hoogste welstandsniveau en worden getoetst door de Erfgoedcommissie. De welstandsbeoordeling is altijd gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de cultuurhistorische karakteristieken en de samenhang van het gebouw met zijn omgeving. De algemene, de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met onderstaande specifieke criteria. Deze criteria worden altijd gezien in relatie tot (redengevende) beschrijvingen van de monumenten. Behoud door ontwikkeling biedt veel kansen bij monumenten. De eigen logica van het object is leidend bij aanpassingen.

#### **WELSTANDSCRITEIA ALGEMEEN**

Bij de beoordeling bij, op en aan monumenten worden de '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten' (Federatie Welstand, 2008) gehanteerd.

Als kader gelden tevens de Technische criteria onderhoud monumenten (Dorp, Stad en Land).

#### **PLAATSING**

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

#### **MASSA EN VORM**

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.
- Dakkapellen alleen op het achterdakvlak tenzij sprake is van vervanging of een vanuit historisch gegeven gebruikelijke situatie.

#### **GEVELKARAKTERISTIEK**

- Detaillering in harmonie met gebouw en omgeving, gevarieerd en zorgvuldig. Een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken is in ondergeschikte uitvoering mogelijk.
- De oorspronkelijke hoofdvorm, gevelgeleding, gevelindeling, karakteristieke en beeldbepalende elementen behouden.
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen.
- Dakramen bij voorkeur in/op het achterdakvlak.

## Zonnepanelen en -collectoren

### Rijksmonumenten

Zonnepanelen zijn nergens toegestaan op rijksmonumenten. Deze panden zijn op cultuurhistorische gronden aangewezen en verdragen slecht wezensvreemde toevoegingen.

### Beschermd dorps- of stadsgezicht & gemeentelijke monumenten

Op gemeentelijke monumenten mogen zonnepanelen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. In gebieden met een beschermd dorpsgezicht mogen geen zonnepanelen aan de voorzijde van een gebouw geplaatst worden. Voor het overige zullen zonnepanelen en -collectoren binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht en op gemeentelijke monumenten getoetst worden aan de volgende criteria:

### Plaatsing en aantal

- er zijn geen andere zonnepanelen of -collectoren in hetzelfde dak- vlak van het bouwblok of het zonnepaneel of de zonnecollector is regelmatig op een horizontale lijn gerangschikt ten opzichte van deze andere zonnepanelen of zonnecollectoren;
- het zonnepaneel of de -collector wordt alleen geplaatst op een schuin dakvlak als wordt voldaan aan de volgende richtlijnen:
  - o het zonnepaneel of de -collector wordt geplaatst binnen het vlak van het dak op minimaal 30 cm van de dakrand en noklijn;
  - o de hellingshoek van het zonnepaneel of de -collector is hetzelfde als hellingshoek van het dakvlak waarop of waar aan deze is geplaatst;
- Het zonnepaneel of de -collector wordt niet geplaatst op een plat dakvlak of het zonnepaneel of de zonnecollector ligt onder een uiterste hellingshoek van 36 graden ten opzichte van het dakvlak en op een afstand tot de dakrand van anderhalf maal de afstand tussen de bovenrand van het paneel en het dakvlak.

### Vorm

- Het zonnepaneel of de zonnecollector is integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk;
- Het zonnepaneel of de zonnecollector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, of de installatie in het bouwwerk geplaatst.

### Materiaal en kleur

- De kleur van het zonnepaneel of de zonnecollector is overeenkomstig het achterliggende dakvlak of is zwart of donkerblauw.

### Afwijkingsmogelijkheid plaatsing zonnepanelen en zonnecollectoren binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht

Binnen het beschermd stads- of dorpsgezicht kan de erfgoedcommissie als het gaat om naoorlogse panden beargumenteerd afwijken van de gestelde regels, mits dit geen afbreuk doet aan de waarde van het beschermd stads- of dorpsgezicht.

## 4.2 S N E L T O E T S C R I T E R I A

### INLEIDING

Sneltoetscriteria zijn bedoeld voor kleine bouwplannen die vaak voor- komen en waarvan het voor aanvrager handig is om tevoren te weten wat in elk geval wordt goedgekeurd.

Wanneer een bouwaanvraag niet voldoet aan de sneltoetscriteria of er zijn geen sneltoetscriteria geformuleerd, betekent dit niet dat het niet kan worden gerealiseerd. Als het plan niet valt onder de criteria voor ambtelijk toetsen dient het plan aan de externe welstandscommissie voorgelegd te worden. Deze hanteert de algemene criteria als basis voor haar advies.



De welstandscriteria voor veel voorkomende bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve criteria die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

- A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kap-vorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria.

#### CRITERIA EN WELSTANDSNIVEAU

De sneltoetscriteria voor niveaus Bijzonder en Zorgvuldig zijn specifiekere dan die voor niveau Regulier, en stellen ook hogere eisen.

Binnen de niveaus wordt nog onderscheid gemaakt worden naar specifieke functies zoals woongebieden, winkel- en bedrijvengebieden.

Bij nieuwe bouwlocaties zal zo veel als mogelijk worden bevorderd dat opties voor latere aanpassingen (bijv. alsnog een dakkapel, uitbreidingen etc.) op voorhand in het ontwerp facultatief zijn meegenomen. Op deze wijze (de zogenoemde reeds goedgekeurde optie) is al een duidelijke toets c.q. voorschrift voor handen indien in een later stadium gebruikt wordt gemaakt van de opties. Op deze wijze kan de beoogde kwaliteit ook op langere termijn worden gewaarborgd.

#### OMGEVINGSVERGUNNINGVRIJE BOUWWERKEN

Veel voorkomende bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (Besluit omgevingsrecht bijlage II). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn welstandscriteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een excès, waardoor repressief welstandstoezicht nodig is.

#### ACHTERERFGEBIED

Met 'achtererfgebied' wordt het erf bedoeld aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw. Ook openbaar toegankelijk water wordt aangemerkt als openbaar toegankelijk gebied. De zogenoemde brandgangen (paden veelal gelegen aan de achterzijde van woningen) die bedoeld zijn voor de (achter)ontsluiting van achtertuinen bij woningen en die uitsluitend dienen voor langzaam verkeer, worden niet tot openbaar toegankelijk gebied gerekend. Van- uit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen van grotere invloed dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de welstandscriteria waar nodig onderscheid gemaakt in 'achtererfgebied' en 'voor'erfgebied'.

#### SNELTOETSCRITERIA NIVEAUS BIJZONDER EN ZORGVULDIG

Kleine en middelgrote ingrepen moeten aansluiten op de karakteristieken van hun omgeving qua architectuur, detaillering, kleur en materiaal. Verwezen wordt naar de algemene criteria met als aanvulling onderstaande verbijzonderingen.

Algemeen sneltoetscriterium: Indien een bouwplan een kopie is van een plan dat na deze beleidswijziging voor dit gebied is goedgekeurd of dat eerder met een positief welstandsadvies is uitgevoerd, wordt het eveneens geacht te voldoen aan het welstandsbeleid. Reeds goedgekeurde opties: Voor opties die bij nieuwe ontwikkelingen zijn ontworpen door de architect en zijn goedgekeurd door de (externe) welstandscommissie behoeft geen nieuw welstandsadvies te worden gevraagd.

#### LANDELIJK GEBIED, WOONWIJKEN EN BEDRIJVENTERREINEN NIVEAUS BIJZONDER EN ZORGVULDIG

Snelloetscriteria dakkapel aan de voorzijde in de bebouwde kom van Spijkenisse  
Dit hangt af van de bouwstijl van het betreffende pand of van het gebied, en verschilt dus per gebied. Er zijn 3 soorten: staande dakkapellen, liggende dakkapellen, en overigen. De staande dakkapel is smal en hoog en hoort bij klassieke of traditionele architectuur. De liggende dakkapel is plat en breed en hoort bij de vroegmoderne bouwkunst: 20-30er jaren architectuur, Amsterdamse School, en De Stijl. De gewone dakkapel hoort bij de naoorlogse bouw, voor zover niet traditionalistisch.

Staande dakkapellen zijn hoger dan breed.

- Breedte maximaal 1,2 m.
- Hoogte 1,5 m - 1,8 m.
- Boeiboord beperken tot 25 cm hoogte.
- Zijwangen van plaatmateriaal in passende kleuren, zonder zicht- bare bevestigingsmiddelen.
- De dakkapel mag in de dakvoet staan en maximaal 0,5 m boven de dakrand.
- De afstand tot kepers, woonhuisscheidende muren of eindgevels moet minstens 75 cm zijn.

Liggende dakkapellen zijn minder hoog dan breed.

- Hoogte is maximaal 1,5 m en de breedte minstens 1,6 m
- Hoogte van dakkapellen welke typerend zijn voor de periode 1920-1940, maximaal 1.0 m
- Breedte minstens 1,6m
- De afstand tot kepers, woonhuisscheidende muren of eindgevels is minstens 0,75 m.
- De dakkapel staat minstens 50 cm onder de nok. Als het dak uitkraagt staat de dakkapel minstens 50 cm boven de goot.
- Het boeiboord is maximaal 15 cm en kraagt minstens 15 cm uit aan alle kanten.

De overige dakkapellen:

- Hoogte maximaal 1,5 m;
- breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte;
- boeiboord maximaal 25 cm.
- Zijwangen van plaatmateriaal in passende kleuren, zonder zicht- bare bevestigingsmiddelen.
- De afstand tot kepers, woonhuisscheidende muren of eindgevels moet minstens 75 cm zijn.
- De dakkapel staat minstens 50 cm boven de goot en onder de nok.

Sneltoetscriteria dakkapel aan de achterzijde en de zij- kant niet naar publiek domein gekeerd in de bebouwde kom van Spijkenisse:

Een dakkapel voldoet aan de sneltoets als deze qua vormgeving en afmeting het zelfde is als een dakkapel dat is geplaatst op een zelfde type woning van het zelfde bouwblok en waarvoor reeds eerder een vergunning is verleend. Een dakkapel op een doorgaand dakvlak over meerdere verdiepingen mag qua afmeting en vormgeving niet groter zijn dan een vergunningsvrije dakkapel. Een dakkapel in de tweede lijn is niet toegestaan.

Voor een dakkapel op een woningproject in ontwikkeling dient de goedgekeurde optietekening van het betreffende woningproject te worden aangehouden.

Hoofdvorm dakkapel:

- Hoogte van de dakkapel maximaal 175 cm.
- Onderkant van de dakkapel tussen 50 cm en 100 cm boven de vloer.
- Bovenkant van de dakkapel minimaal 1 dakpan onder de nok
- Zijkant van de dakkapel meer dan 50 cm uit de perceelsgrens of de zijgevel.
- Dakrand maximaal 25 cm hoog. Dakoverstek maximaal 20 cm.
- Dakkapel voorzien van een plat dak.

Sneltoetscriteria dakkapel aan de voorzijde in rest van de gemeente Nissewaard

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
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in het zelfde blok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.

- Minimaal 1.00 m dakvlak boven, onder (horizontaal gemeten) en aan weerszijden van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dak- vlak

#### Maatvoering

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een minimum van 1,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte in totaal maximaal 50 % van de breedte van het dakvlak 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

- Plat afgedekt
- Gevelgeleding, indeling van de ramen en kozijnprofielen gelijk aan gevelgeleding, indeling en profielen van het hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detaillering: bescheiden overstek van maximaal 22 cm van boeiboord en ornamenten

#### Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen glasvlakken
- zijwangen dakkapel afgewerkt in een donkere kleur, een witte kleur, zink of de kleur van het dakvlak.

Sneltoetscriteria dakkapel aan de achterzijde in de rest van de gemeente Nissewaard

#### 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 het zelfde blok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot de dakvoet bedraagt minimaal 50 cm en maximaal 1.00 m (horizontaal gemeten).
- Minimaal 50 cm boven onder en aan weerszijden van de dak- kapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- bij meerdere dakkapellen (niet meer dan twee per woning) een tussenruimte van minimaal 1 m, ook tot dakramen en regelmatig gerangschikt op het betreffende dakvlak.

#### Maatvoering

- hoogte plat afgedekte dakkapellen: hoogte maximaal 1,5 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- hoogte aangekapte dakkapel: afstand tussen de voet van de dak- kapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 1.00 m, totale hoogte maximaal 50% van het in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak.
- Breedte in totaal maximaal 70 % van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) en met een totale maximumbreedte van dakkapellen van 4,5 m.

#### Vormgeving

- Plat afgedekt of bij een dakhelling van 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°.

- Gevelgeleding, indeling van de ramen en kozijnprofielen gelijk aan gevelgeleding, indeling en profielen van het hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detaillering: bescheiden overstek van maximaal 22 cm van boeiboord en ornamenten

#### Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen glasvlakken
- zijwangen dakkapel afgewerkt in een donkere kleur, een witte kleur, zink of de kleur van het dakvlak.

#### Dakopbouw op een kap

Onder een dakopbouw wordt verstaan een dominante uitbouw in of op het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt en waarbij de constructie deels boven de nok uitkomt.

Op een aantal plekken in Nissewaard zijn dakopbouwen toegepast; veelal bij woningen met een relatief flauwe kap en een lage nokhoogte ten opzichte van de goothoogte. De ruimte is daar niet aanwezig om een dakkapel onder de noklijn te plaatsen.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van dergelijke dakopbouwen. De geldende bestemmingsplannen staan dergelijke opbouwen over het algemeen ook niet toe.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel worden dakopbouwen uitsluitend toegestaan op woningen waar in het verleden op hetzelfde woningtype en in dezelfde straat reeds dakopbouwen zijn gerealiseerd (met een positief welstandsadvies). Met daarbij ook de beperking dat deze trendsetter- regeling zich beperkt tot seriematig aangebouwde woningen. Tevens zijn dakopbouwen mogelijk waar deze zijn meeontworpen.

#### Sneltoetscriteria aanbouwen grenzend aan publiek domein.

- Een aanbouw dient een ondergeschikte toevoeging te zijn.
- Aanbouwen dienen onopvallend aan te sluiten door bijvoorbeeld het zelfde materiaal of door een verticale voeg of intandingen geven altijd kleurverschil.
- De opbouw, indeling en materiaaltoepassing en detaillering moet geheel aansluiten op het gebouw waaraan wordt uitgebreid.

#### Sneltoetscriteria schoorstenen en afvoeren

- Gemetselde schoorstenen en bescheiden verzamelkappen grijs of antraciet of grijsrood in de kleur van de pannen voldoen.
- Geen losse pijpjes, schotelantennes e.d.

#### Sneltoetscriteria installaties c.a.

- Geen airco's, antennes, schotelantennes of andere installaties zichtbaar vanaf publiek domein.
- Indien installaties op gebouwen staan langs de grotere doorgaande wegen of op zichtlocaties moeten ze zijn opgenomen in het gebouw of in een cache misère (een ombouw van bijvoorbeeld reglit, gaas, liggende golfplaat- maar geen damwandprofiel
- fors terugliggend van de dakrand).

#### Sneltoetscriteria zwembaden

- Zwembaden zijn welstandsvrij, voor zover ze niet meer dan 50 cm boven maaiveld uitsteken.

#### Sneltoetscriteria kozijn- en gevelwijzigingen

- Het oorspronkelijk ontwerp dient als uitgangspunt.
- samenvoegen van meerdere panden door toepassing van luifels en andere geveltoevoegingen is niet toegestaan.
- ritmerende elementen zoals voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste aan elkaar verwante vormgeving.
- Behoud van- en respect voor oorspronkelijke raamindeling en ornamentiek.
- zonnewering en luifels dienen zich te voegen naar de gevelindeling en zijn elegante en open constructies.

#### Sneltoetscriteria glas:

- Geen volledig spiegelen glas of sterk getint glas.
- Wel toegestaan zijn geëtst glas of doorschijnend glas.

#### Sneltoetscriteria plaatmaterialen

- Plaatmaterialen worden in dezelfde kleur afgewerkt in naden en hoeken, dan wel stuikend (de kopsen kanten tegen elkaar) uitgevoerd.
- Toegestaan zijn cement of vezelgebonden plaat, watervast hout, watervast multiplex, multipaint.

#### Sneltoetscriteria bijbehorend bouwwerk

- Hieronder worden verstaan: Aan- en uitbouwen, serres, garages, bergingen, carports en overkappingen.
- Ook tuinhuisjes, voiléres, speelhuisjes en overige bouwwerken hoger dan 100 cm en een oppervlakte van meer dan 2 m, zijn bijbehorende bouwwerken.

Voor een bijbehorend bouwwerk op het achtererf en voorerf of zijerf naar publiek domein gekeerd:

- Uitstraling en volume moeten ondergeschikt zijn aan de woning of het hoofdgebouw.
- Kleur in overeenstemming met die van de woning of het hoofdgebouw.
- Materiaal passend bij de woning of het hoofdgebouw.
- Geen metselwerkvertandingen in de bestaande woning of het hoofdgebouw.
- Geen onnodige grote dakgoten, dakoverstekken of versieringen.
- Geen kale betonnen afwerking.
- Geen vlechtscherm, zeil-of tentdoekconstructies.

#### WINKELGEBIED NIVEAUS BIJZONDER EN ZORGVULDIG

Voor winkelgebieden bevordert terughoudendheid in de presentatie het niveau van het gebied. Voor winkelpuien geldt dat deze op een esthetisch passende manier moeten sporen (de hartlijnen, deze lopen over het midden van het vlak, lopen precies boven elkaar). met de erven gelegen gevel. De reclame of naamsduiding moet zijn opgenomen in het ontwerp van de gevel.

#### Sneltoetscriteria voor winkelpuien:

- De pui ligt in de rooilijn.
- puien van helder glas,
- geen dichtgeplakte etalages grenzend aan het publiek domein, tenzij er sprake is van mogelijk langdurige leegstand.

#### Sneltoetscriteria voor dwars uitstekende gevelreclame

- Reclame uitingen moeten terughouden worden toegepast.
- Qua kleur, vorm en stijl moeten ze aansluiten bij de gevel.
- De maximale breedte is 0,7 m, de maximale hoogte is 0,8 m, een ornament steekt niet meer dan 0,8 m buiten de gevel, de onder- kant bevindt zich minimaal 2,5 m boven straatniveau, de boven- kant bevindt zich (waar mogelijk) onder de kozijnen van de eerste verdieping.

#### Sneltoetscriteria voor overige gevelreclame

- Geen lichtbak maar losse letters: hoogte max. 50 cm breedte max. 1/4 van de gevelbreedte.
- plaatsing centraal boven de entree.
- Geen schreeuwende / felle kleuren. Reclame op de winkelruit wordt beperkt tot 30 cm hoogte en 1/4 van de breedte van de ruit, met een maximum van 10% van de beschikbare ruiten.

#### Sneltoetscriteria voor beveiliging

##### Gelaagd glas

- Smeedijzeren hekwerken die geheel geopend kunnen worden tot in de negge van de pui, waarbij ze niet voor de rooilijn komen kleur zwart, antraciet of donkergroen
- Rolluiken die voor minstens 90% open zijn. De rolkast mag niet buiten de gevel of in het gevelvlak zichtbaar zijn kleur: blank metaal of zwart.

#### SNELTOETSCRITEIA NIVEAU REGULIER

Kleine en middelgrote ingrepen moeten aansluiten op de karakteristieken van hun omgeving qua architectuur, detaillering, kleur en materiaal. Verwezen wordt naar de algemene criteria met als aanvulling onderstaande verbijzonderingen:

Algemene sneltoetscriteria:

- Indien een bouwplan een kopie is van een plan dat na deze beleidswijziging voor dit gebied is goedgekeurd of dat eerder met een positief welstandsadvies is uitgevoerd, wordt het eveneens geacht te voldoen aan het beleid.
- Reeds goedgekeurde opties: Voor opties die bij nieuwe ontwikkelingen zijn ontworpen door de architect en zijn goedgekeurd door de welstandscommissie behoeft geen nieuw welstandsadvies te worden gevraagd.

#### LANDELIJK GEBIED, WOONWIJKEN EN BEDRIJVENTER- REINEN NIVEAU REGULIER

Sneltoetscriteria dakkapel aan de voorzijde in de bebouwde kom van Spijkenisse:

De overige dakkapellen:

- Hoogte maximaal 1,5 m
- Breedte maximaal 2/3 van de gevelbreedte
- Boeiboord maximaal 25 cm. Zijwangen van plaatmateriaal in passende kleuren. De afstand tot kepers, woonhuisscheidende muren of eindgevels moet minstens 75 cm zijn. De dakkapel staat minstens 50 cm boven de goot en minimaal 1 dakpan onder de nok.

Sneltoetscriteria dakkapel aan de achterzijde en de zijkant niet naar publiek domein gekeerd in de bebouwde kom van Spijkenisse:

Een dakkapel voldoet aan de sneltoets als deze qua vormgeving en afmeting het zelfde is als een dakkapel dat is geplaatst op een zelfde type woning van het zelfde bouwblok en waarvoor reeds eerder een

vergunning is verleend. Een dakkapel op een doorgaand dakvlak over meerdere verdiepingen mag qua afmeting en vormgeving niet groter zijn dan een vergunningsvrije dakkapel.

Voor een dakkapel op een woningproject in ontwikkeling dient de goedgekeurde optietekening van het betreffende woningproject te worden aangehouden.

Hoofdvorm dakkapel:

- Hoogte van de dakkapel maximaal 175 cm.
- Onderkant van de dakkapel tussen 50 cm en 100 cm boven de vloer.
- Bovenkant van de dakkapel minimaal 1 dakpan onder de nok
- Zijkant van de dakkapel meer dan 50 cm uit de perceelsgrens of de zijgevel.
- Dakrand maximaal 25 cm hoog.
- Dakoverstek maximaal 20 cm.
- Dakkapel voorzien van een plat dak.

Sneltoetscriteria dakkapel aan de voorzijde rest van de gemeente Nissewaard

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
- geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw

Plaatsing en aantal

- bij meerdere dakkapellen in het zelfde blok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Minimaal 1.00 m dakvlak boven, onder (horizontaal gemeten) en aan weerszijden van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan 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 minimum van 1,5 m gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Breedte in totaal maximaal 50 % van de breedte van het dakvlak 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

- Plat afgedekt
- Gevelgeleding, indeling van de ramen en kozijnprofielen gelijk aan gevelgeleding, indeling en profielen van het hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detaillering: bescheiden overstek van maxi- maal 22 cm van boeiboord en ornamenten

#### Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen glasvlakken
- zijwangen dakkapel afgewerkt in een donkere kleur, een witte kleur, zink of de kleur van het dakvlak.

#### Sneltoetscriteria dakkapel aan de achterzijde rest van de gemeente Nissewaard

##### 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 het zelfde blok: regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt.
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
- Afstand tot de dakvoet bedraagt minimaal 50 cm en maximaal 1.00 m (horizontaal gemeten).
- Minimaal 50 cm boven onder en aan weerszijden van de dak- kapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- bij meerdere dakkapellen (niet meer dan twee poer woning) een tussenruimte van minimaal 1 m, ook tot dakramen en regelmatig gerangschikt op het betreffende dakvlak.

##### Maatvoering

- hoogte plat afgedekte dakkapellen: hoogte maximaal 1,5 m, gemeten vanaf de voet van de dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- hoogte aangekapte dakkapel: afstand tussen de voet van de dak- kapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 1.00 m, totale hoogte maximaal 50% van het in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak.
- Breedte in totaal maximaal 70 % van de breedte van het dakvlak, gemeten tussen midden woning-scheidende bouwmuren of eindgevels, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel) en met een totale maximumbreedte van dakkapellen van 4,5 m.

#### Vormgeving

- Plat afgedekt of bij een dakhelling van 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°.
- Gevelgeleding, indeling van de ramen en kozijnprofielen gelijk aan gevelgeleding, indeling en profielen van het hoofdgebouw
- Geen overmaat aan detaillering: bescheiden overstek van maximaal 22 cm van boeiboord en ornamenten

#### Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- materiaal- en kleurgebruik van kap bij aangekapte dakkapel gelijk aan kap hoofdgebouw
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen glasvlakken

- zijwangen dakkapel afgewerkt in een donkere kleur, een witte kleur, zink of de kleur van het dakvlak.

#### Dakopbouw op een kap

Onder een dakopbouw wordt verstaan een dominante uitbouw in of op het dakvlak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt en waarbij de constructie deels boven de nok uitkomt.

Op een aantal plekken in Nissewaard zijn dakopbouwen toegepast; veelal bij woningen met een relatief flauwe kap en een lage nokhoogte ten opzichte van de goothoogte. De ruimte is daar niet aanwezig om een dakkapel onder de noklijn te plaatsen.

De gemeente is terughoudend met het toestaan van dergelijke dakopbouwen. De geldende bestemmingsplannen staan dergelijke opbouwen over het algemeen ook niet toe.

Vanuit het gelijkheidsbeginsel worden dakopbouwen uitsluitend toegestaan op woningen waar in het verleden op hetzelfde woningtype en in dezelfde straat reeds dakopbouwen zijn gerealiseerd (met een positief welstandsadvies). Met daarbij ook de beperking dat deze trendsetter- regeling zich beperkt tot seriematig aaneengebouwde woningen. Tevens zijn dakopbouwen mogelijk waar deze zijn mee-ontworpen.

#### Sneltoetscriteria aanbouwen grenzend aan publiek domein.

- Een aanbouw dient een ondergeschikte toevoeging te zijn.
- Aanbouwen dienen onopvallend aan te sluiten door bijvoorbeeld hetzelfde materiaal, de aansluiting met een verticale voeg, intandingen geven altijd kleurverschil.
- De opbouw, indeling en materiaaltoepassing en detaillering moet geheel aansluiten op het gebouw waaraan wordt uitgebreid.

#### Sneltoetscriteria installaties c.a.

- Geen airco's, of andere klimaatinstallatie zichtbaar vanaf publiek domein.
- Opstellen op grote afstand van de dakrand, of opnemen in het gebouw of in een cache misère
- Schotelantennes, zijn toegestaan, mits geperforeerd en in de kleur van de gevel of antraciet (het laatste niet bij witte gevels).

#### Sneltoetscriterium zwembaden

- Zwembaden zijn welstandsvrij, voor zover ze niet meer dan 50 cm boven maaiveld uitsteken.

#### Sneltoetscriteria bijgebouwen

Hieronder wordt verstaan: Aan- en uitbouwen, serres, garages, bergingen, carports en overkappingen. Ook tuinhuisjes, volières, speelhuisjes en overige bouwwerken hoger dan 100 cm en een oppervlakte van meer dan 2 m<sup>2</sup>, zijn bijbehorende bouwwerken.

- Voor een bijbehorend bouwwerk op het achtererf en voorerf of zijerf naar publiek domein gekeerd:
- Uitstraling en volume moeten ondergeschikt zijn aan de woning of het hoofdgebouw.
- Kleur in overeenstemming met die van de woning of het hoofdgebouw.
- Materiaal is passend bij de woning of het hoofdgebouw.
- Geen metselwerk vertandingen in de bestaande woning of hoofd- gebouw.
- Geen onnodige grote dakgoten, dakoverstekken of versieringen.
- Geen vlechtscherm, zeil- of tentdoekconstructies.

#### Sneltoetscriteria bedrijven(terreinen)

- Maximaal vier reclame-uitingen per gebouw en maximaal twee reclame-uitingen aan een gevel per 20 meter gevelbreedte.
- Maximaal één vrijstaande reclamezuil of andere reclame-uiting op eigen erf per bedrijf.
- Op een plat dak alleen op de dakrand met losse letters vormgegeven.
- Reclames evenwijdig aan de gevel of op de dakrand niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 1.00 meter.
- Reclame loodrecht op de gevel ten hoogste 1.00 meter (inclusief vestiging) buiten het gevelvlak stekend en niet groter dan 2.00 m<sup>2</sup>.
- Reclamezuil op erf maximaal 6.00 meter hoog, 2.00 meter breed en 0.30 meter dik.
- Losse letters op erf maximaal 1.50 meter hoog en 8.00 meter breed en 0.50 meter dik.
- Aanlichten van reclame en lichtreclames aan de gevel zijn mogelijk, als het geen hinder veroorzaakt.

#### Sneltoetscriteria reclame bedrijfs(verzamel)gebouw



- Bij een bedrijfs(verzamel)gebouw worden de verschillende reclame-uitingen en/of naamsduidingen geclusterd op één daarvoor aangewezen plek op het gebouw aangebracht binnen het gevel- vlak van het gebouw en niet vóór gevelopeningen.
- Bij een bedrijfs(verzamel)gebouw mag ten hoogste één zuil worden geplaatst waarop de verschillende namen kunnen worden opgenomen met een hoogte van maximaal 2.00 m en een breedte van maximaal 2.00 m.

#### Sneltoetscriteria reclame bedrijf aan huis en agrarische bedrijfsgebouwen

- Maximaal 1 naamsduiding en of reclame binnen het gevelvlak worden aangebracht of maximaal 1 uitstekende gevelreclame worden aangebracht.
- Gevelreclame: hoogte maximaal 50 cm en breedte maximaal 1 m., bij voorkeur aan de binnenzijde achter een raam.
- Uitstekende gevelreclame: De maximale breedte is 0,5 m, de maximale hoogte is 0,5 m, de onderkant bevindt zich minimaal 2,2 m boven maaiveldniveau, de bovenkant bevindt zich onder de kozijnen van de eerste verdieping.
- Bij een bedrijf aan huis mag ten hoogste één zuil worden geplaatst waarop de naam of reclame mag worden opgenomen met een hoogte van maximaal 1.00 m en een breedte van maximaal 0,5 m. en 0,2 m dik.
- Geen lichtbakken, lichtkranten etc. aanlichten mag wel.

#### WINKELGEBIED NIVEAU REGULIER

##### Sneltoetscriteria voor winkelpuien:

- Voor winkelpuien geldt dat deze moeten passen bij het gebouw, geen dichtgeplakte etalages grenzend aan het publiek domein, tenzij er sprake is van mogelijk langdurige leegstand.

##### Sneltoetscriteria voor gevelreclame

- Lichtbakken zijn toegestaan: hoogte max. 50 cm
- Breedte max. 1/3 van de gevelbreedte. Reclame op de winkelruit wordt beperkt tot 80 cm
- Hoogte en 1/2 van de breedte van de ruit, met een maximum van 10% van de beschikbare ruiten.
- De reclame moet passen in het gevelontwerp en geplaatst zijn midden boven de toegang of in één van de gevelvlakken (dus niet half op een borstwering of glasvlak).

##### Sneltoetscriteria voor beveiliging zoals rolluiken

- Gelaagd glas
- Smeedijzeren hekwerken die geheel geopend kunnen worden tot in de negge van de pui, waarbij ze niet voor de rooilijn komen
- Rolluiken die voor minstens 70% open zijn. De rolkast mag buiten de gevel of in het gevelvlak zichtbaar zijn.

Welstandsnota Nissewaard 2017

#### 4.3 SPECIFIEKE GEBOUWEN

##### Boerderijen op Voorne-Putten

De karakteristieke boerderijen op Voorne-Putten bestaan uit een aaneengebouwd woonhuis met een grote schuur daar-achter. Het oudste type, hallehuistype, heeft dwarsdelen met inrijdeuren in de zijgevel. Op Voorne-Putten ontstaat in de 18e eeuw een ander type schuur: de Vlaamse schuur met een zijlangsdeel of een middenlangsdeel en dubbele deuren in de voorgevel. Het woonhuis is dan smaller dan de schuur of wordt asymmetrisch voor de schuur geplaatst.

De gebouwen hebben een eenvoudige heldere hoofdvorm met weinig aan- en uitbouwen. Er is duidelijk onderscheid tussen woonhuis en schuur zowel in de hoogte als in de breedte. Ook de architectonische detail- lering en materiaalgebruik verschilt. De grondvorm van woonhuis en schuur zijn rechthoekig een beide bouwdelen bestaan uit één bouwlaag met (forse) kap. De schuren zijn beeldbepalend door hun forse afmeting en grote deuren.

##### Gevels

Kenmerkend voor de regio zijn lijstgevels met ingezwenkt metselwerk, een deur in het midden van de voorgevel tussen twee vensters. De gevels van het woongedeelte zijn eenvoudig en weinig versierd. De boerderijen van het oudere typen hebben aan de erfzijde twee of drie grote inrijdeuren in de zijgevel van de schuur. Boerderijen van het Vlaamse type hebben de grote inrijdeuren aan de voorzijde en aan de achter- zijde. Kenmerkend is het halfronde bovenlicht boven deze deuren.

### Daken

De schuren hebben een fors zadeldak eventueel met wolfseinden bij de rietgedekte exemplaren. De woonhuizen van het oude type zijn door- gaans ook rietgedekt. De 19e eeuwse boerderijen hebben boven het woonhuis een wolfdak. De dakhelling is circa 45 graden. Het dak heeft in principe geen onderbrekingen.

### Kleur, materiaal en decoratie

De gevels van zowel de woning als de schuur zijn meestal van gele IJsselsteen en soms van rode baksteen. Zwarte gepotdekselde houten wanden komen ook voor bij de oudste schuren. Stucwerk op de gevel is

pas in 19e eeuw toegepast.

De gevels van de woningen zijn rijke gedetailleerd dan die van de schuren, maar blijven relatief eenvoudig. In het metselwerk van het woonhuis zijn soms accenten van rode steen geplaatst. De deurpartij van de voor- deer heeft een bovenlicht (raam) en kan gedecoreerd zijn. De deuren zijn van hout en donker geverfd of zwart geteerd. Vensters zijn bijna al- tijd uitgevoerd als schuifvensters in houten kozijnen en vanouds voorzien van houten luiken. Vorm en detaillering van de vensters is afhankelijk van de leeftijd van de boerderij of bij verbouwingen toegevoegd. Het dak van de oudste schuren is soms van riet, in latere tijd zijn dakpannen gebruik. Op de woonhuizen komt vrijwel geen riet meer voor. De pannen zijn meestal grijze (gesmoorde) Hollandsche pannen.

### Criteria

#### Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

#### Plaatsing

- de bestaande plaatsing wordt bij vervangende nieuwbouw gehandhaafd;
- de plaatsing van de bijgebouwen is ondergeschikt aan het hoofd- gebouw.

#### Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig en dient te worden gerespecteerd;
- aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw zijn niet toegestaan; er- worden ononderbroken, forse zadeldaken toegepast, eventueel met afgewolfde nokken.

#### Detaillering, vorm en materiaal

- de gevelgeleding wordt gekenmerkt door een traditionele opbouw, met een hiërarchische evenwichtige opzet;
- het oorspronkelijke onderscheid tussen woon- en bedrijfsgedeelte moet herkenbaar blijven in de gevels;
- gevels worden opgetrokken in gele of roodachtige baksteen. Het trasraam van het voorhuis is zwart of donkergrijs gepleisterd;
- kozijnen worden uitgevoerd in hout;

- kozijnen en houtwerk dienen in witte en/of donkergroene tinten te worden geverfd;
- daken worden gedekt met riet of grijze pannen;
- de kleuren van de luiken moeten aansluiten bij lokaal of regionaal gebruik;
- bij de detaillering van gootlijsten, windveren, kozijnen e.d. dient zorgvuldigheid te worden betracht en de bestaande detaillering als uitgangspunt te worden genomen. In afwijking van de criteria voor dakkapellen geldt dat de dakkapellen uitsluitend toegelaten zijn op het oorspronkelijke woongedeelte.

### Agrarische bedrijfsbebouwing

#### Criteria

#### Ruimtelijke structuur

- de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en de bestaande organisatie op het perceel en zijn gerelateerd aan de landschappelijke inrichting.

#### Plaatsing

- de plaatsing is ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw (woning).

#### Massa en vorm

- de hoofdvorm is enkelvoudig en rechthoekig;
- de nokrichting is in de verkavelingsrichting van het landschap.
- er worden eenduidige en forse zadeldaken toegepast;
- de massaopbouw op het erf is in onderlinge samenhang;
- herhaling van eenvoudige vierkante of rechthoekige gevelopeningen;
- de gevelgeleding is horizontaal.

#### Detailtering, kleur- en materiaalgebruik

- de topgevel van een nabij de openbare weg gelegen bedrijfsgebouw wordt tot de gootlijn voorzien van metselwerk. Daarnaast is ander materiaal toegestaan, mits in donkere tinten uitgevoerd en voorzien van een profiel en een zichtbare metselwerkplint;
- toegangsdeuren worden in een donkere kleur uitgevoerd;
- de dakvlakken worden in pannen of riet uitgevoerd. Ander materiaal is toegestaan mits in grijze of donkere tinten uitgevoerd, af- wijkend van de gevelkleur en voorzien van een (golfplaten-)profiel;
- in de dakvlakken worden geen doorgaande verticale of horizontale lichtbanen aangebracht.

### 4.4 ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets gaat in op de volgende aspecten:

- het gebouw in zijn omgeving;
- het gebouw op zichzelf;
- het kleur- en materiaalgebruik en de detailtering.

#### ALGEMENE CRITERIA NIVEAUS BIJZONDER EN ZORGVULDIG

Voor gebieden en objecten die van grote invloed zijn op het stadsbeeld van Spijkenisse is niveau Zorgvuldig van toepassing. In nieuwe ontwikkelings- of herstructureringsgebieden is het welstandstoets gericht op het realiseren van de kwaliteitsdoelstellingen uit het daartoe op te stellen regieplan of beeldkwaliteitplan, dat is gekoppeld aan een bestemmingsplan. Is een dergelijk plan niet opgesteld dan gelden de algemene hieronder vermelde criteria voor niveau Zorgvuldig.

Dit laatste geldt ook voor solitaire nieuwbouw. Na realisatie van de nieuwbouw geldt weer het oorspronkelijke niveau. Voor grote bouw- plannen en ingrepen, waarvoor geen sneltoetscriteria zijn geformuleerd, worden hoge eisen gesteld aan het vakmanschap van de ontwerper en het resultaat in de vorm van het plan.

Deze bouwplannen drukken een stempel op de stad, en zijn in bouw- volume in investering het grootst. Voor deze plannen die meer zijn dan kleine ingrepen zijn de algemene criteria van toepassing:

#### Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- Betekenissen van vormen in de sociaalculturele context.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels. Bij de beoordeling van een bouwplan zal ook gewogen worden welke vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden resteren, en hoe het bouwplan kan voorkomen dat daaruit een onwenselijke situatie zou kunnen ontstaan, in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingsthema en de stedenbouwkundige en/of architectonische ensembles hier- binnen.

#### Bebouwing op zich

- Aanvaardbaarheid van de verschijningsvorm in relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Hiermee is niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan de functie, maar wel dat als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie er een verlies optreedt aan begrijpelijkheid, integriteit en historie.
- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daar- van.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.

- De wijze waarop de nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

- Voldoende structuur in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat. Het streven naar helderheid door symmetrie, ritme en herkenbare maatreeksen mag niet ontaarden in simpelheid.

Schaal en maatverhoudingen

- Aanvaardbaarheid van schaal- en maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. hellende daken vormen een belang- rijk element in de totale compositie. Toegevoegde elementen zoals dakkapellen en opbouwen mogen dit beeld van het object en/of de omgeving niet verstoren.

Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

#### ALGEMENE CRITERIA NIVEAU REGULIER

Voor gebieden en objecten die wel van invloed zijn op het bebouwingbeeld van Nissewaard maar dit niet in belangrijke mate bepalen is niveau Regulier van toepassing.

Echter ook in deze gebieden geldt, dat in nieuwe ontwikkelings- of herstructureringsgebieden het welstandstoezicht gericht is op het realiseren van de kwaliteitsdoelstellingen uit het daartoe op te stellen regieplan of beeldkwaliteitplan, dat is gekoppeld aan een bestemmings- plan. Is een dergelijk plan niet opgesteld dan gelden de algemene hieronder vermelde criteria voor niveau Zorgvuldig. Ook voor solitaire nieuwbouw zullen de criteria van niveau Zorgvuldig gelden.

Na realisatie van de nieuwbouw geldt weer het oorspronkelijke niveau. Voor plannen die meer zijn dan kleine ingrepen en voor plannen waar- voor geen sneltoetscriteria zijn geformuleerd, zijn de volgende criteria van toepassing:

Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van de verschijningsvorm in relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Hiermee is niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan de functie, maar wel dat als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie er een verlies optreedt aan begrijpelijkheid en integriteit en historie.
- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels. Bij de beoordeling van een bouwplan zal ook gewogen worden welke vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden resteren, en hoe het bouwplan kan voorkomen dat daaruit een onwenselijke situatie zou kunnen ontstaan.

Bebouwing op zich

- Aanvaardbaarheid van de verschijningsvorm in relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft. Hiermee is niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan de functie, maar wel dat als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie er een verlies optreedt aan begrijpelijkheid, integriteit en historie.
- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daar- van.
- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

- Voldoende structuur in het beeld, zonder dat de aantrekkings- kracht door eenvoud verloren gaat. Het streven naar helderheid door symmetrie, ritme en herkenbare maatreeksen mag niet ont- aarden in simpelheid.

#### Schaal en maatverhoudingen

- Aanvaardbaarheid van schaal- en maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen. Afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen samen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Toegevoegde elementen zoals dakkapellen en opbouwen mogen dit beeld van het object en/of de omgeving niet verstoren.

#### Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

#### ALGEMENE CRITERIA NIVEAU LUW

Diverse gebieden en objecten zijn nauwelijks van invloed op het stadsbeeld van Spijkenisse. Soms is er om andere redenen geen noodzaak om hoge eisen te stellen aan de architectuur. In die gebieden gelden geen specifieke eisen. Hier is veel vrijheid mogelijk. De enige grens die hier gesteld wordt, is dat bouwwerken niet in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand mogen zijn. De wetgever heeft in de toelichting op deze term duidelijk gemaakt dat nadere definiëring van dit begrip in een gemeentelijke nota niet strookt met de bedoeling dat het hier gaat om een algemeen begrepen fatsoensnorm.

Vaststelling of sprake is van ernstige mate van strijd met redelijke eisen van welstand is aan het college. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de excessenregeling in deze nota.

In nieuwe of herstructureringsgebieden is ook in deze gebieden het welstandstoezicht gericht op het realiseren van de kwaliteitsdoelstellingen uit het daartoe op te stellen regieplan of beeldkwaliteitplan, dat is gekoppeld aan een bestemmingsplan. Is een dergelijk plan niet opgesteld dan gelden de algemene hieronder vermelde criteria voor niveau Zorgvuldig. Ook voor solitaire nieuwbouw zullen de criteria van niveau Zorgvuldig gelden.

#### Hardheidsclausule

Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de aandachtspunten of gestelde ambitie. Toch kan de welstandscommissie oordelen, dat het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten, een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Daarbij beroept zij zich op de algemene welstandscriteria die altijd de basis vormen voor de andere welstandscriteria. De commissie adviseert dan B&W, voorzien van goede argumenten waarom dit plan afwijkt van de gebieds- en typecriteria, toch met het plan akkoord te gaan op grond van de algemene criteria.

Zoals de welstandscommissie kan afwijken van de criteria, kan ook het college afwijken van het advies van de welstandscommissie. Dit om de volgende redenen:

- Omdat het college vindt dat de welstandscommissie de criteria uit deze nota niet goed heeft uitgelegd;
- Omdat het college vindt dat maatschappelijke of economische argumenten een afwijking rechtvaardigen.

Wanneer het college hier gebruik van maakt motiveert zij aan de welstandscommissie waarom zij van het advies afwijkt.

#### Excessenregeling

Bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning hoeft te worden aangevraagd moeten toch aan minimale welstandseisen voldoen. Op grond van artikel 12 Woningwet mag het uiterlijk van een bestaand (zowel vergunningsvrij als vergunningsplichtig) bouwwerk niet in strijd zijn met de redelijke eisen van

welstand, beoordeeld naar de criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Wanneer een bouwwerk niet (meer) aan de welstandcriteria voldoet kan hiertegen op grond van artikel 13a Woningwet handhavend worden opgetreden.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit beschreven ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte toetsingscriteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit).

Er is in ieder geval sprake van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand bij bestaande bouwwerken, wanneer:

- er sprake is van gedeeltelijke afbraak, instorting of verwaarlozing van een bouwwerk;
- verflagen in ernstige mate afgebladderd zijn;
- een bouwwerk aan de buitenzijde geheel of gedeeltelijk in ernstige mate is beschadigd;
- een bouwwerk zichtbaar is verwaarloosd, wat blijkt uit signalen als bijvoorbeeld kapotte ruiten, dichtgetimmerde ramen, verrotte houtconstructies, afbladderende verf, aangetaste gootconstructies en voegwerk, loszittende stenen, etc.
- kale betonnen schuttingen

#### Inbreidings- en ontwikkellocaties

De welstandsnota biedt een toetsingskader voor gewaardeerde gebieden. Toch is de aandacht vooral gericht op bestaande gebieden. Bij inbreidingslocaties wordt een bouwwerk getoetst aan de voorschriften behorende bij het gebiedstype dat geldt voor het perceel waarop het bouwwerk is gesitueerd.

Voor nieuwe ontwikkelingen is een stedenbouwkundig kader meer voor de hand liggend. Een stedenbouwkundig kader wordt gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling en bevat criteria die er op zijn gericht bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundige ontwerp, inclusief openbare ruimte. Deze criteria zijn vaak vrij streng, strenger en specifiek dan de welstandscriteria. Bovendien zijn deze criteria erg gericht op grootschalige ontwikkeling en niet of minder geschikt om te gebruiken in bestaande situaties of voor kleinschalige ontwikkelingen. In sommige gevallen wordt voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Een beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt om de beeldkwaliteit bij een nieuwe ontwikkeling op voorhand te kunnen sturen.

Stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteitsplannen kunnen onderdeel uitmaken van de welstandsnota zodra deze als zodanig zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

Welstandsnota Nissewaard 2017

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Nissewaard d.d. 7 december 2016.*

*de griffier,  
S.J.M. Mackaij  
de voorzitter,*

*M. Salet*



**BIJLAGEN**

gemeentelijke monumenten rijksmonumenten  
begrippenlijst

## Gemeentelijke monumenten

### Gemeentelijk erfgoedregister Nissewaard

Gelet op artikel 3 van de Erfgoedverordening Nissewaard 2016 en artikel 3.16 van de Erfgoedwet.

NUMMER	ADRES	POSTCODE	KERN	PERCEEL	DATUM	GEBRUIK
BER01	Bleekveld 9	3216 AC	Abbenbroek	A 2730	23-3-1999	
BER02	Gemeenlandsedijk Zuid 26	3216 AH	Abbenbroek	D 430	23-3-1999	
BER03	Gemeenlandsedijk Zuid 55	3216 AH	Abbenbroek	D 417	14-9-1999	
BER04	Gemeenlandsedijk Zuid 59	3216 AH	Abbenbroek	D 182	1-2-2000	
BER05	Haasdijk 6	3216 LD	Abbenbroek	D 647	23-3-1999	
BER06	Capelleweg	-	Abbenbroek	D 145	9-3-2004	Bovengronds electri- citeitsnet
BER07	Katerwaalsedijk/Boomweg	-	Abbenbroek	D 21	14-9-1999	Voormalige grens- paal
BER08	Moerseweg 6	3216 LG	Abbenbroek	D 16	14-9-1999	
BER09	Ring	-	Abbenbroek	A 3072	23-3-1999	Muziektent
BER10	Ring 2	3216 AS	Abbenbroek	A 1215	23-3-1999	
BER11	Ring 3	3216 AS	Abbenbroek	A 1216	1-2-2000	
BER12	Ring 4	3216 AS	Abbenbroek	A 1749	14-9-1999	
BER13	Ring 5	3216 AS	Abbenbroek	A 2493	23-3-1999	
BER14	Ring 6	3216 AS	Abbenbroek	A 2492	14-9-1999	
BER15	Ring 16	3216 AS	Abbenbroek	A 1011	23-3-1999	
BER16	Ring 17	3216 AS	Abbenbroek	A 1547	1-2-2000	
BER17	Ring 21	3216 AS	Abbenbroek	A 1370/ 3017	1-2-2000	
BER18	Ring 22	3216 AS	Abbenbroek	A 1322	1-2-2000	
BER19	Ring 24	3216 AS	Abbenbroek	A 1731	1-2-2000	
BER20	Groene Kruisweg 1	3212 LB	Geervliet	B 2187	1-2-2000	
BER21	Sint Anthonieplein 3	3211 BJ	Geervliet	B 679	23-3-1999	
BER22	Sint Anthonieplein 5	3211 BJ	Geervliet	B 1050	23-3-1999	
BER23	Dorpsplein	-	Geervliet	B 1397	23-3-1999	Ijzeren kooimast
BER24	Dorpsplein 1, 1a	3211 AH	Geervliet	B 2057	23-3-1999	
BER25	Kaaistraat	-	Geervliet	B 1396	23-3-1999	Haven, kademuren en sluis
BER26	Kerkstraat 1	3211 AS	Geervliet	B 2133	23-3-1999	
BER27	Kerkstraat 6	3211 AS	Geervliet	B 2175	14-9-1999	
BER100	Kerkstraat 4	3211 AS	Geervliet	B 2177/ 2178/ 2179		
BER28	Kerkstraat 14	3211 AS	Geervliet	B 1851	14-9-1999	
BER29	Landpoortstraat 1	3211 AT	Geervliet	B 1993	23-3-1999	
BER30	Landpoortstraat 10	3211 AT	Geervliet	B 1256	23-3-1999	
BER31	Molenstraat 1	3211 AW	Geervliet	B 2046/ 2199/ 2219/ 2220/ 2221	1-2-2000	
BER32	Molenstraat 2	3211 AW	Geervliet	B 2044	14-9-1999	
BER33	Molenstraat 13	3211 AW	Geervliet	B 1380	23-3-1999	
BER34	Molenstraat 22, 24	3211 AW	Geervliet	B 2055	23-3-1999	
BER35	Oude Singel 14	3211 BA	Geervliet	B 681	23-3-1999	
BER36	Ringdijk 6	3211 LG	Geervliet	B 504	31-10- 2000	
BER37	Schoolstraat 2	3211 BD	Geervliet	B 846	1-2-2000	
BER38	Spuikade 3	3211 BG	Geervliet	B 2041	1-2-2000	
BER39	Spuistraat 2	3211 BH	Geervliet	B 1182	23-3-1999	
BER40	Tolstraat 4	3211 BN	Geervliet	B 1426/ 1427	23-3-1999	
BER41	Tolstraat 11	3211 BN	Geervliet	B 1824	1-2-2000	
BER42	Tolstraat 13	3211 BN	Geervliet	B 1825	1-2-2000	
BER43	Visserszijde	3211 BP	Geervliet	B 2065	23-3-1999	Hardstenen grens- paal
BER44	Visserszijde 1	3211 BP	Geervliet	B 1991	14-9-1999	
BER45	Visserszijde 5	3211 BP	Geervliet	B 1972	23-3-1999	
BER46	Visserszijde 11	3211 BP	Geervliet	B 1826/ 1888	1-2-2000	
BER47	Visserszijde 19	3211 BP	Geervliet	B 1842	23-3-1999	

BER48	Visserszijde 21	3211 BP	Geervliet	B 1922	23-3-1999	
BER49	Drieëndijk nabij 5	3218 LB	Heenvliet			Schuur
BER50	Drieëndijk 16	3218 LB	Heenvliet	E 347	14-9-1999	
BER51	Toldam		Heenvliet		23-3-1999	Hardstenen grens- paal
BER52	Stationsweg 21, 21a	3218 AV	Heenvliet	B 4801/ 4911	1-2-2000	
BER53	Toldam 3	3218 AW	Heenvliet	B 4617	23-3-1999	
BER54	Wieldijk 5	3218 LL	Heenvliet	B 3117	1-2-2000	
BER55	Eeweg 44	3227 AH	Oudendoorn	C 782	23-3-1999	
BER56	Eeweg 45	3227 AH	Oudendoorn	C 206	14-9-1999	
BER57	Heullaan 30	3227 AJ	Oudendoorn	C 872	14-9-1999	
BER58	Hollandseweg 17	3227 CB	Oudendoorn	C 399	23-3-1999	
BER59	Leuneweg	3227 AP	Oudendoorn	A 2049	23-3-1999	Smeed- en gietijze- ren hekwerk
BER60	Molendijk 94	3227 CD	Oudendoorn	C 758	14-9-1999	
BER61	Molenweg 8	3227 AR	Oudendoorn	C 576	1-2-2000	
BER62	Ring 56	3227 AS	Oudendoorn	A 2086	14-9-1999	
BER63	Oude Veerдам 2	3212 MA	Simonshaven	A 556	1-2-2000	
BER64	Oude Veerдам 4	3212 MA	Simonshaven	A 561	14-9-1999	
BER65	Ring 42	3212 LS	Simonshaven	F 324	23-3-1999	
BER66	Beeldsweg 4	3212 VA	Zuidland	B 344	1-2-2000	
BER67	Beeldsweg 6a t/m m	3214VA	Zuidland	B 756/ 757	1-2-2000	
BER68	Beeldsweg 22	3214VA	Zuidland	B 357	1-2-2000	
BER69	Breedstraat 7	3214 AC	Zuidland	B 4586	1-2-2000	
BER70	Breedstraat 10	3214 AC	Zuidland	B 1796	23-3-1999	
BER71	Breedstraat 16	3214 AC	Zuidland	B 2206	14-9-1999	
BER72	Dam 2	3214 AD	Zuidland	B 2317	23-3-1999	
BER73	Dorpsstraat 9	3214 AG	Zuidland	B 2817	14-9-1999	
BER74	Dorpsstraat 11	3214 AG	Zuidland	B 328	23-3-1999	
BER75	Drogendijk 1	3214 LC	Zuidland	B 1481	1-2-2000	
BER76	Kerkweg		Zuidland	B 4196/ 4197	23-3-1999	Joodse begraaf- plaats
BER77	Koekendorpseweg 2	3214 LE	Zuidland	B 551	14-9-1999	
BER78	Molendijk 2	3214 VG	Zuidland	B 1824	23-3-1999	
BER79	Molendijk 26	3214 VH	Zuidland	B 4309/ 4310	1-2-2000	
BER80	Nieuwe Veerдам 2	3214 LT	Zuidland	B 831	4-6-2002	
BER81	Nijverheidsstraat/Dorpsstraat	-	Zuidland	B 2816	23-3-1999	Houten schuur
BER82	Raadhuisstraat	3214 AR	Zuidland	Op grens B 5488 en 5490	23-3-1999	Smeedijzeren toe- gangshek begraaf- plaats
BER83	Raadhuisstraat 1	3214 AP	Zuidland	B 5382/ 5480	23-3-1999	
BER84	Raadhuisstraat 8	3214 AR	Zuidland	B 1650	1-2-2000	
BER85	Raadhuisstraat 31	3214 AR	Zuidland	B 4814	14-9-1999	
BER87	Raadhuisstraat 46	3214 AR	Zuidland		23-3-1999	
BER88	Ring	3214 AT	Zuidland	B 5094	23-3-1999	Gietijzeren pomp
BER89	Ring 1	3214 AT	Zuidland	B 1823	23-3-1999	
BER90	Ring 2	3214 AT	Zuidland	B 1822	14-9-1999	
BER91	Ring 5	3214 AT	Zuidland	B 1863	23-3-1999	
BER92	Ring 8	3214 AT	Zuidland	B 4207/ 4208	14-9-1999	
BER93	Ring 15	3214 AT	Zuidland	B 2083	1-2-2000	
BER94	Ring 17	3214 AT	Zuidland	B 2821	1-2-2000	
BER95	Stationsweg/Haasdijk	-	Zuidland	Op grens D 184 en D 185	14-9-1999	Voormalige grens- paal
BER96	Schoutsweg 1	3214 LM	Zuidland	B 1228	1-2-2000	
BER97	Stationsweg 11	3214 VJ	Zuidland	B 1999	23-3-1999	
BER98	Zuidoordsedijk 5	3214 LP	Zuidland	F 2	14-9-1999	
BER99	Zuidoordsedijk 8	3214 LP	Zuidland	B 264	14-9-1999	

## Rijksmonumenten

NAAM	ADRES	POSTCODE	PLAATS (BAG)	
De Hoop	Gemeenlandsedijk Zuid 23	3216 AH	Abbenbroek	
	Gemeenlandsedijk Zuid 23 (bij)	3216 AH	Abbenbroek	
	Gemeenlandsedijk Zuid 25	3216 AH	Abbenbroek	
	Gemeenlandsedijk Zuid 33	3216 AH	Abbenbroek	
	Kerkplein 11	3216 AK	Abbenbroek	
	Kerkplein 11 (bij)	3216 AK	Abbenbroek	
	Kerkplein 4	3216 AK	Abbenbroek	
	Kerkplein 9A	3216 AK	Abbenbroek	
Swaaneburg	N.v.t. (begraafplaatshek)	3214 ZG	Abbenbroek	
	Burgemeester van der Minnelaan 12	3211 AE	Geervliet	
	Burgemeester van der Minnelaan 3	3211 AE	Geervliet	
	Burgemeester van der Minnelaan 3 (bij)	3211 AE	Geervliet	
	Burgemeester van der Minnelaan 5	3211 AE	Geervliet	
	Kaaistraat 2	3211 AP	Geervliet	
	Kaaistraat 4	3211 AP	Geervliet	
	Kerkplein 7	3211 AR	Geervliet	
	Kerkstraat 10	3211 AS	Geervliet	
	Kerkstraat 12	3211 AS	Geervliet	
	Kerkstraat 7	3211 AS	Geervliet	
	Kerkstraat 8	3211 AS	Geervliet	
	Kerkstraat 9	3211 AS	Geervliet	
	Landpoortstraat 2	3211 AT	Geervliet	
	Landswerf	Landswerf 2	3211 BR	Geervliet
	Dammestee	Ringdijk 12	3211 LG	Geervliet
De Bernisse Molen	Spuikade 1	3211 BG	Geervliet	
	Spuikade 2 (tegenover)	3211 BG	Geervliet	
	St Anthonieplein 1	3211 BJ	Geervliet	
	Visserszijde 7	3211 BP	Geervliet	
	Branderf 1	3218 AC	Heenvliet	
	Kerkweg 1	3218 AH	Heenvliet	
	Kerkweg 2	3218 AH	Heenvliet	
	Korte Welleweg 2	3218 AZ	Heenvliet	
	Markt 1	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 10	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 10 (bij)	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 10 (bij)	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 10 (bij)	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 11	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 11 (tegenover)	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 12 (bij)	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 13	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 13	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 14	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 15	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 16	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 17	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 19	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 20	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 22	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 3	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 4	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 4	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 6	3218 AM	Heenvliet	
	Markt 7	3218 AM	Heenvliet	
Markt 8	3218 AM	Heenvliet		
Markt 9	3218 AM	Heenvliet		
N.v.t. (archeologie)	3218 ZA	Heenvliet		

	N.v.t. (archeologie)	3218 ZA	Heenvliet
	N.v.t. (archeologie)	3218 ZG	Heenvliet
	Stationsweg 1	3218 AV	Heenvliet
	Stationsweg 1 (tegenover)	3218 AV	Heenvliet
	Toldam 2	3218 AW	Heenvliet
	Vissersdijk 1	3218 BG	Heenvliet
	Aaldijk 1	3205 LG	Hekelingen
	Ring 2 (bij)	3227 AS	Oudenhoorn
	Lageweg 1	3212 LZ	Simonshaven
	Nieuwe Veerdam 3	3214 LT	Simonshaven
	Kerkring 2	3201 CX	Spijkennis
	Korte Schenkeldijk 4	3207 LA	Spijkennis
	N.v.t. (archeologie)	3200 AA	Spijkennis
	Noordeinde 99	3201 AK	Spijkennis
	Hoofd 1	3214 AH	Zuidland
	Hoofd 3	3214 AH	Zuidland
	Hoofd 5	3214 AH	Zuidland
	Kerkstraat 12	3214 AJ	Zuidland
	Kerkstraat 8	3214 AJ	Zuidland
	Kerkweg 3	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 3 (bij)	3214 VB	Zuidland
	Kerkweg 7	3214 VB	Zuidland
Vee en Bouwlust	Kerkweg 7	3214 VB	Zuidland
De Arend	Molendijk 35	3214 VG	Zuidland
	Ring 13	3214 AT	Zuidland
	Ring 22	3214 AT	Zuidland
	Ring 3	3214 AT	Zuidland
	Ring 7	3214 AT	Zuidland
	Schoutsweg 2	3214 LM	Zuidland
	Schoutsweg 2 (bij)	3214 LM	Zuidland
	Schoutsweg 2 (bij)	3214 LM	Zuidland
	Schoutsweg 2 (bij)	3214 LM	Zuidland
	Schoutsweg 2 (bij)	3214 LM	Zuidland
	Stationsweg 7	3214 VJ	Zuidland
Neckwaerdt	Stationsweg 7	3214 VJ	Zuidland

### Begrippenlijst

**Aanbouw:** een grondgebonden toevoeging van een afzonderlijke ruimte aan een hoofdgebouw; deze toevoeging heeft een directe verbinding met dit hoofdgebouw; de toevoeging is een bouwkundig opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

**Aangekapt:** met een kap bevestigd aan dakvlak.

**Aardtinten:** roodbruine tinten.

**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 openbaar groen.

**Afdak:** dak is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

**Afstemmen:** in overeenstemming brengen met.

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

**Antenne-installatie:** installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers.

**Asymmetrische kap:** zadeldak met twee ongelijke dakvlakken.

**Authentiek:** Overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk.

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

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

**Behouden:** handhaven, bewaren, in stand houden.

**Belendend:** naastgelegen, (direct) grenzend aan.

**Beschermd stads- of dorpsgezicht:** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet 1988.

**Bestemmingsplan:** door de gemeenteraad vastgesteld plan bedoeld in artikel 10 WRO waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.

**Bestrating:** verharding zoals straatstenen of tegels.

**Bijgebouw:** een gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw; een bijgebouw kan zowel vrijstaand zijn als niet-vrijstaand (aangebouwd) zijn; een bijgebouw heeft geen directe verbinding met het hoofdgebouw.

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

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

**Boerderij:** gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis.

**Bouwblok:** een aan alle zijden door straten, wegen of groen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

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

**Bouwlaag:** verdieping van een gebouw.

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

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

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

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

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

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

**Buurtschap:** verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom.

**Conformereren:** zich voegen naar, gelijkvorming maken, aanpassen aan, afstemmen op.

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

**Contrasteren:** een tegenstelling vormen.

**Dak:** afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht.


**Dakbedekking:** materiaal en constructie waarmee een dakvlak is afgedekt om te voorkomen dat er water binnenkomt.

**Dakbeschot:** bedekking van een kap, bestaande uit planken of delen, die over de gordingen of de dak-sparren zijn aangebracht.

**Dakhelling:** de hoek van het dak.

**Dakkapel:** uitbouw op een hellend dakvlak.

**Dakopbouw:** een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

	<p><b>Daknok:</b> hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.</p> <p><b>Dakraam:</b> raam in een hellend vlak.</p> <p><b>Dakvlak:</b> een vlak van het dak/kap.</p> <p><b>Dakvoet:</b> laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en onderliggende gevellijn.</p> <p><b>Damwandprofiel:</b> metalen beplatingsmateriaal met een damwandprofilering.</p> <p><b>Detail:</b> ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.</p> <p><b>Detaillering:</b> uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen cq aansluitingen.</p> <p><b>Diversiteit:</b> verscheidenheid, afwisseling, variatie.</p> <p><b>Ensemble:</b> architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.</p>
<p><b>Erf:</b></p>	<p>al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dan in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.</p>

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

**Erker:** kleine toevoeging van ten hoogste 1 bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.

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

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

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

**Geleding:** verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen.

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

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

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

**Goot:** waterafvoer, veelal tussen gevel en dakvlak.

**Gootklos:** in de muur bevestigd stuk balk te ondersteuning van een goot.

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

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

**Hoekaanbouw:** grondgebonden toevoeging meestal van één bouwlaag aan de hoek van een gebouw.

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

Hoogbouw: gebouwen van meer dan vier lagen.

**Individueel gebouw:** zelfstandig, op zichzelf staand gebouw.

**Industriegebied:** gebied bestemd voor de vesting van industrie.

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

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

**Kavel:** grondstuk, kadastrale eenheid.

**Kern:** centrum van een dorp of stad.

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

**Laag:** zie bouwlaag.

**Laagbouw:** gebouwen van één of twee lagen.

**Landelijk gebied:** zie buitengebied.

**Latei:** draagbalk boven gevelopening.

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

**Lijst:** een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel.

**Lint:** langgerekte weg met daarlangs bebouwing.

**Luifel:** een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur.

**Maaiveld:** Bovenzijnde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.

**Mansardekap:** dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor ene geknikte vorm ontstaat.

**Markies:** opvouwbaar zonnescherm.



**Massa:** volume van een gebouw of bouwdeel.

**Mastiek:** dakbedekking in de vorm van bitumen.

**Metselverband:** het zichtbare patroon van metselwerk.

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

**Monument:** aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of als bedoeld in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening voorzover aanwezig op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van deze welstandsnota.

**Muurdam:** penant, gedeelte van een muur tussen twee openingen (vensters of deuren) waarvan de hoogte groter is dan de breedte.

**Muurschotels:** muurankers met op de muur een afdichting in de vorm van een schotel.

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

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

**Onderbouw:** het onderdeel van een gebouw, heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met zadeldak.

**Ondergeschikt:** voert niet de boventoon.

**Ontsluiting:** de toegang tot een terrein of een gebouw.

**Oorspronkelijk:** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

**Oorspronkelijke**

**gevel:** gevel van een gebouw zoals deze oorspronkelijke (ten tijde van de oplevering van het gebouw) was.

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

**Oriëntatie:** de richting van een gebouw.

**Overstek:** bouwdeel dat vooruit steekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.

**Paneel:** rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.

**Parcellering :** indeling in percelen.

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

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

**Plaatmateriaal:** bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (o.a. trespa) of staal (vlak of met profiel).

**Planmatige**

**bebouwing:** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooral opgesteld stedenbouwkundig c.q. architectonisch plan.

**Plasticiteit:** ruimtelijkheid in de gevel, uitspringende of diepliggende vormen of kozijnen geven meer plasticiteit aan een gevel.

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

**Portiek:** gemeenschappelijk trappenhuis.

**Renovatie:** vernieuwing van een gebouw.

**Rijthuis/woning:** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.

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

**Sanering:** herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw.

**Schilddak:** dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.

**Schuur:** bijgebouw ten behoeve van opslag.

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

**Speklaag:** lichte natuurstenen band als afwisseling in baksteenmetselwerk oorspronkelijk van natuursteen, later ook van kunststeen of beton.

Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.

#### **Stads- en**

**Dorpsvernieuwing:** maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en openbare ruimte daaromheen.

**Tactiel:** met de tastzin verbonden.

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

**Uitbouw:** een grondgebonden vergroting van een bestaande ruimte behorende tot het hoofdgebouw; deze vergroting heeft een directe verbinding met dit hoofdgebouw; de vergroting is in bouwkundig opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

**Voorgevelrooilijn:** langs de wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatige beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

**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 direct grenst aan de weg of openbaar groen.

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

**Zadeldak:** dak met twee tegenovergestelde dakvlakken die bij de nok samenkomen.