

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard houdende regels omtrent de Welstandsnota

Inhoudsopgave

VOORWOORD

INLEIDING

Tabblad 1 Inleiding

DEEL A BELEID

Tabblad 2 Welstandsbeleid

Tabblad 3 Inkadering van het welstandsbeleid

DEEL B CRITERIA

Gebruikshandleiding

Tabblad 4 Algemene criteria

Tabblad 5 Gebiedsgerichte (sneltoets)criteria

Tabblad 6 Thematische uitwerkingen

Tabblad 7 Sneltoetscriteria

Tabblad 8 (Repressieve) criteria voor vergunningsvrije bouwwerken

DEEL C PROCEDURE

Tabblad 9 Organisatie van welstand

Tabblad 10 Welstands en bouwvergunningsprocedure

BIJLAGEN

Tabblad 11

KAARTEN

Tabblad 12

Correcties en wijzigingen ten opzichte van de eerste gewijzigde versie

- Het toevoegen van het hoofdstuk H4.3 Karakteristiek dorpsgezicht Poortugaal en Rhoon.

VOORWOORD

In de nieuwe Woningwet is onderkend dat welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit onontbeerlijk is. Tegelijkertijd is ook geconstateerd dat er kritiek is op de wijze waarop de welstandszorg tot nu toe wordt uitgeoefend. De werkwijze van de commissie om, in beslotenheid en zonder vooraf geformuleerde criteria, adviezen uit te brengen met verstrekken de gevolgen voor de burger, is achterhaald. Tegen deze achtergrond heeft de Rijksoverheid in de nieuwe Woningwet voorstellen opgenomen om de welstandsadvisering te vermaatschappelijken en te baseren op vooraf geformuleerde criteria. Aan de gemeenten de taak om deze criteria voor de welstandsbeoordeling vast te stellen. Het doet mij genoegen u de welstandsnota voor de gemeente Albrandswaard te kunnen voorleggen.

Wat beoogt de gemeente met de nieuwe nota?

Iedereen die onze gemeente rondkijkt zal zo zijn oordeel hebben over mooi en lelijk. Dit is en blijft een persoonlijke opvatting, daar gaat deze welstandsnota dan ook niet over. Toch valt er op twee aspecten winst te behalen als het om de gebouwde omgeving gaat, en wel op het gebied van de kwaliteit van het woonmilieu en de verbetering van het inzicht in de beoordeling van bouwplannen. De kwaliteit van het woon en leefmilieu is altijd voor verbetering vatbaar, op de ene plaats wat meer dan op de andere. In de nota is hierop ingespeeld door die delen van de gemeente aandacht te geven, die dat wat meer nodig hebben. In de nota wordt het gemeentelijke beleid vastgesteld. Hierin kan worden bepaald dat een historisch waardevolle omgeving aan hogere kwaliteitseisen worden getoetst dan bijvoorbeeld een industrieterrein. Ook binnen woonwijken kan onderscheid aangebracht worden tussen de toe te passen welstands-criteria, afhankelijk van de na te streven verbetering. Om dit te bereiken is in de wet

de zogenaamde gebiedsgerichte aanpak geïntroduceerd. Zonder expliciete criteria is de welstandsbeoordeling voor de burger nauwelijks voorspelbaar. In de nota wordt daarom aangegeven aan welke criteria de plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot. Ik ben er van overtuigd, dat deze welstandsnota een positieve bijdrage levert aan de bevordering van het begrip tussen planindieners en welstandscommissie en daarmee aan de versoepeling van de beoordeling van bouwplannen in onze gemeente en niet te vergeten, dat deze welstandsnota bijdraagt aan het behouden en versterken van een goede ruimtelijke kwaliteit in onze gemeente! Ik dank allen die aan het tot stand komen van deze nota hebben gewerkt.

D.C. Roelse
portefeuillehouder Ontwikkeling en Economie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Veranderingen in de bebouwde omgeving gaan vaak heel geleidelijk. Ze zijn het resultaat van een optelling van bouwinitiatieven, variërend van kleinere bouwwerken zoals een schutting, aanbouw of dakkapel, tot een compleet nieuwe woning. Deze optelling valt niet altijd positief uit. Het is immers lastig de invloed van iedere bouwvraag op de omgeving goed te beoordelen en naar de burger inzichtelijk te maken waarom deze beoordeling zo uitvalt. Het welstandsbeleid moet de handvaten bieden om deze beoordeling te kunnen maken. Bovendien geeft het de burgers vooraf inzicht in de criteria waaraan hun bouwvraag getoetst zal worden. Zij kunnen deze gebruiken als handvat bij het opstellen van hun bouwplan waardoor dit eerder aan de eisen van welstand kan voldoen zodat de vergunning-procedure soepeler kan worden doorlopen.

Een belangrijke aanleiding voor het opstellen van welstandsbeleid vormen de wijzigingen van de Woningwet (januari 2003). Deze wijzigingen hebben tot doel de welstandsbeoordeling met kortere procedures transparanter en objectiever te maken. Het beleid moet lokaal ontwikkeld worden en bestuurlijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. De wet eist voortaan dat gemeenten welstandsbeleid ontwikkelen om een welstandstoets te kunnen blijven uitvoeren. Met deze welstandsnota voldoet de gemeente Albrandswaard aan deze eis.

1.2 Het doel en de reikwijdte van deze welstandsnota

Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De bouwvraag wordt, naast welstand, o.a. getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

Welstandstoezicht is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria. Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie.

De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Albrandswaard richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende kleine bouwwerken in bestaand stedelijk en buitengebied (beheergebieden). Voor grootschalige ontwikkelingen of voor herontwikkelingen in bijvoorbeeld dorpscentra, vormen andere documenten, zoals beeldkwaliteitsplannen, de welstandsnota.

1.3 Leeswijzer

De 'Welstandsnota Albrandswaard' bestaat naast het voorwoord uit drie delen: een toelichting op het welstandsbeleid in de gemeente Albrandswaard (deel A), criteria (deel B) en welstandsprocedures (deel C).

Het benoemen, inventariseren en analyseren van de lokale ruimtelijke karakteristieken en vervolgens het vertalen van deze karakteristieken naar deelgebieden en thema's, vormen de basis voor een gebiedsgericht welstandsbeleid. In deel A het welstandsbeleid wordt toegelicht hoe de gemeente Albrandswaard vorm geeft aan haar gebiedsgerichte welstandsbeleid. Op basis van een waardering van de verschillende kwaliteiten per gebied wordt een welstandsniveau toegekend. Dit welstandsniveau betekent een bepaalde manier van toetsen.

Deel B criteria gaat in op de bij een bouw aanvraag te hanteren criteria. In dit deel zijn de geldende 'algemene', 'gebiedsgerichte' en 'sneltoets' criteria aangegeven. De algemene criteria van welstand bestaan uit een 'algemene richtlijn voor goede architectuur'. De gebiedsgerichte criteria zijn op basis van een gebiedsinventarisatie en een gebiedsanalyse opgesteld en gelden voor een specifiek deelgebied van de gemeente. De sneltoetscriteria bestaan uit een algemene en een gebiedsgerichte set van criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken. Het lezen van dit hoofdstuk geeft inzicht in de eisen die aan een bouwplan in een bepaald gebied worden gesteld. Bij de uitoefening van een gebiedsgericht welstandsbeleid zijn vervolgens procedureregels nodig. Het welstandsinstrumentarium is vervat in procedures. Deze zijn te vinden in deel C procedures van deze nota. Dit gedeelte gaat in op de organisatie van welstandstoezicht. Daarnaast is een gebruikshandleiding voor het toetsen van bouw aanvragen opgenomen.

DEEL A – BELEID

2. WELSTANDSBELEID

2.1 Inleiding

In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. Stedenbouw en architectuur zijn in Nederland van oudsher meer aan de orde van de dag. Al sinds de 15de eeuw bestaan er in Nederland lokale verplichtingen ten aanzien van vormgevingsaspecten. In 1962 werd de verplichting voor gemeenten om een welstandscommissie te benoemen opgenomen in de Woningwet. De laatste jaren is er kritiek geuit op de werkwijze en geringe mate van democratische controle op de welstandscommissie. In de nieuwe Woningwet, die sinds 1 januari 2003 van kracht is, worden veranderingen doorgevoerd om het welstandsbeleid toegankelijker en toetsbaarder te maken. Onderhavige welstandsnota en het hierin uitgedragen beleid geeft invulling aan het toegankelijk en toetsbaarder maken van het welstandsbeleid.

In dit hoofdstuk is het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Albrandswaard uitgewerkt. Dit welstandsbeleid is in hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. In het welstandsbeleid van de gemeente Albrandswaard worden de volgende typen criteria onderscheiden:

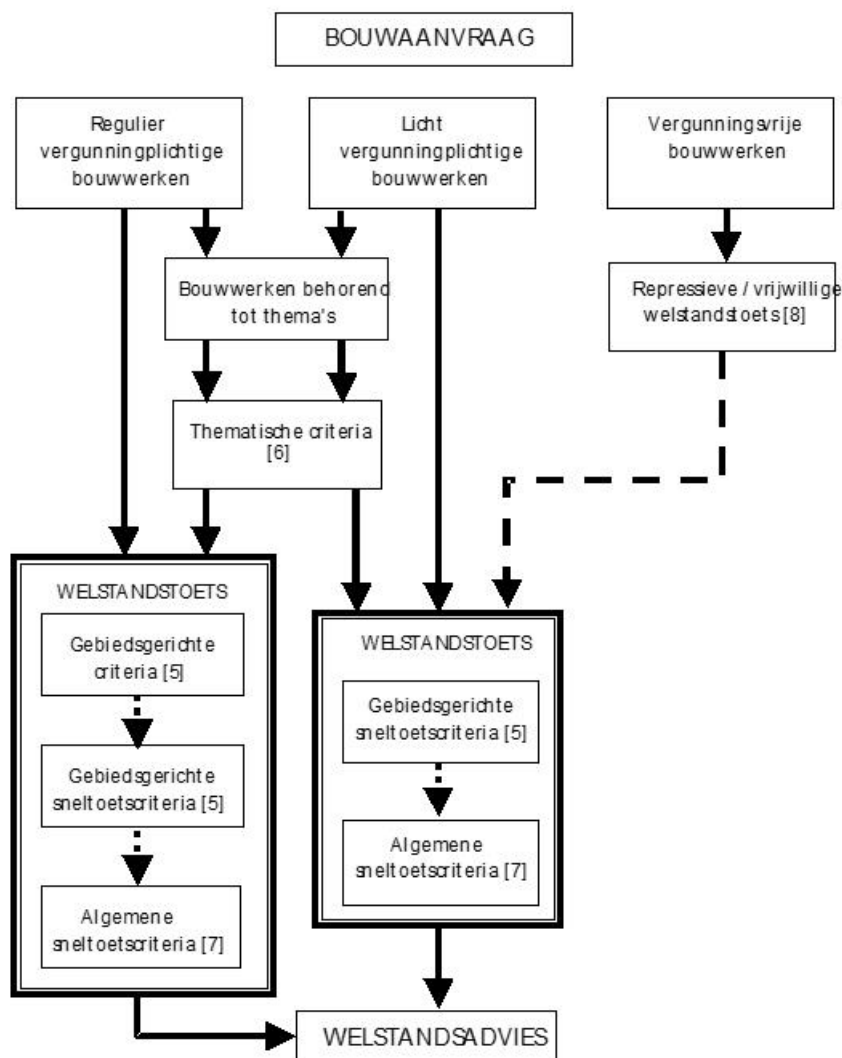
- Algemene welstands-criteria¹ : deze liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.
- Gebiedsgerichte criteria: specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Ze gelden alleen voor reguliere bouwvergunningplichtige bouwwerken (5).
- Sneltoetscriteria (algemeen): algemeen geldende, met name kwantitatieve criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen (zowel vrijstaand als nietvrijstaand), overkappingen en dakkapellen. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaal bouwplan (7).
- Gebiedsgerichte sneltoetscriteria: gebiedsgerichte criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen (zowel vrijstaand als nietvrijstaand), overkappingen en dakkapellen: specifieke, aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan (5).
- Thematische criteria: gelden aanvullend op de gebiedsgerichte (sneltoets)criteria voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals stads en dorpsranden, entrees en rivierfronten (6).

Het is wenselijk dat een burger met een bouwvoornemen contact opneemt met de gemeente Albrandswaard. De initiatiefnemer van een te bouwen vergunningvrij bouwwerk kan dit vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand, om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een

1) De teksten van de Algemene welstandscriteria zijn gebaseerd op de tekst van de heer Tj. Dijkstra, voormalig rijksbouwmeester, 'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid', 1985.

aanschrijving omdat het bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. De (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria kunnen dan dienen als adviserend toetsingskader.

In onderstaand schema is aangegeven welke criteria van toepassing zijn op welk type bouwvergunning. De nummers verwijzen naar de hoofdstukken waarin de betreffende criteria aan de orde komen.



In de criteria worden soms (kwantitatieve) maatvoeringen genoemd. Deze zijn gebaseerd op kwalitatieve kenmerken van het gebied. Daarbij is geen aansluiting gezocht bij de maatvoering uit het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BB1b) en maatvoering uit het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat in 'rangorde' boven de welstandsnota en is dus bepalend. In de criteria wordt bijvoorbeeld gesproken over een minimale afstand van met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen, zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de voorgevel. Deze bouwwerken zijn in sommige gevallen vergunningsvrij, soms lichtvergunningplichtig en soms regulier vergunningplichtig. In de criteria is een algemene maat opgenomen en is geen aansluiting gezocht bij het BB1b. Het is gezien de gedetailleerdheid van de regeling uit het BB1b niet gewenst om deze als maatstaf te nemen. Dan zouden de criteria te ingewikkeld en niet meer leesbaar worden. Dit betekent, dat in sommige gevallen criteria zijn opgenomen voor bouwwerken, die vergunningsvrij zijn. Dit zal geen probleem zijn. Hierboven is reeds aangegeven, dat de toetsende ambtenaar altijd eerst moet onderzoeken of een bouwplan vergunningsvrij is. Is dat het geval dan zal hij niet meer toekomen aan de criteria uit de welstandsnota.

2.2 Gebiedsgericht welstandsbeleid

2.2.1 Inleiding

Gebiedsgericht welstandsbeleid is vervat in gebiedsgerichte criteria voor regulier vergunningplichtige bouwwerken en in gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor licht-vergunningplichtige bouwwerken.

Een middel om het welstandsbeleid transparanter te maken is het gebiedsgericht maken van het welstandsbeleid. Met een gebiedsgericht welstandsbeleid wil de gemeente Albrandswaard ervoor zorgen dat nieuwe gebouwen en bouwwerken passen bij de karakteristiek en kwaliteit van een gebied. Binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard komen verschillende soorten gebieden voor, elk met hun eigen kwaliteit en karakteristiek.

Het centrum van Rhoon bijvoorbeeld, is anders dan een polderlint in het buitengebied of een dijklint in het dorpsgebied van Poortugaal. Hoe mensen de verschillende karakteristieken en kenmerken waarderen, verschilt van persoon tot persoon. In de gemeentelijke welstandsnota wordt deze waardering vastgelegd.

Ruimtelijke identiteit

De identiteit van een gebied, waarmee dat gebied zich onderscheidt van andere, is een door de jaren heen gegroeid gegeven. Aandacht voor dit gegeven, gestoeld op cultuurhistorisch besef en een beleving van en waardering voor de eigen historische, stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, eigen karakteristieken en eigen eigenaardigheden, is belangrijk. Ingrepren in de gebouwde omgeving (bouwplannen) hebben invloed op die omgeving. Het is bij bouwopgaven van belang deze ruimtelijke identiteit van een gebied te behouden en waar mogelijk zelfs te versterken. Het is de bedoeling om geïnspireerd te worden door de bestaande omgeving en daar gebruik van te maken in het creatieve ontwerpproces.

Ensembles

De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt door verschillende factoren beïnvloed. Ze kan een puur esthetische waarde bezitten, een verwijzing geven naar de geschiedkundige of oudheidkundige betekenis van een gebied, kenmerkend zijn voor een bepaalde architectonische stijl of juist een sterk geheel, een goed ensemble vormen. Bij een ensemble vormen de verschillende onderdelen zoals huizen, woongebieden, straten, pleinen, plantsoenen en parkeerterreinen een harmonisch geheel. De ruimtelijke kwaliteit is waardevol indien de mens deze factoren ook als zodanig herkent en daar waarde aan hecht. Dit waardeoordeel is sterk cultuurhistorisch en educatief bepaald. Iets is niet waardevol, maar men vindt iets waardevol.

Zo werden bijvoorbeeld gotische kerken in de 'moderne' renaissance geassocieerd met het barbaarse, platvloerse middeleeuwse leven. In de 'romantische' 19e eeuw is men de gotiek opnieuw gaan waarderen en zijn de oude vervallen gotische kerken opgeknapt en vaak verder afgebouwd.

Samenhang

Als er sprake is van veel samenhang tussen de cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur zal een, van de karakteristiek afwijkend, nieuwbouwplan eerder als minder passend ervaren worden dan in gebieden met weinig samenhang tussen deze kenmerken. Wordt de samenhang tussen de kenmerken ook hoog gewaardeerd, zoals in een oude dorpskern, dan zal men een afwijkend gebouw eerder als een verstoring van deze kwaliteit beleven. Andere gebieden waar de samenhang in kenmerken ontbreekt zijn minder gevoelig. Daar hoeven minder eisen te worden gesteld aan nieuwe bouwplannen.

De gevoeligheid van een gebied voor nieuwe bouwplannen is dus afhankelijk van de samenhang tussen de cultuurhistorie, de stedenbouw en de architectuur. Deze samenhang wordt bepaald door een aantal kenmerken van het gebied. Deze kenmerken zijn:

- Hoe de verschillende gebouwen in een gebied zijn gesitueerd ten opzichte van de straat, de verkaveling en elkaar;
- Welke bouwvormen voorkomen in dat gebied (grote of kleine massa's, één of meerdere verdiepingen, met of zonder kap);
- Of de gevels een karakteristieke opbouw hebben (staande of liggende ramen, een afzonderlijke onderpui e.d.);
- Of er sprake is van kenmerkend kleur en materiaalgebruik en van specifieke details.

2.2.2 Gebiedsanalyse

Kenmerkende gebieden

Gebiedsgericht betekent maatwerk voor een specifieke situatie. De gemeente Albrandswaard maakt deel uit van de regio IJsselmonde. Dit gebied heeft vanuit zijn ontstaan geschiedenis een eenduidige ruimtelijke opbouw met een duidelijke begrenzing. Binnen de regio IJsselmonde bestaat een duidelijke samenhangende karakteristiek en kwaliteit. Op basis van de samenhang tussen karakteristieken van

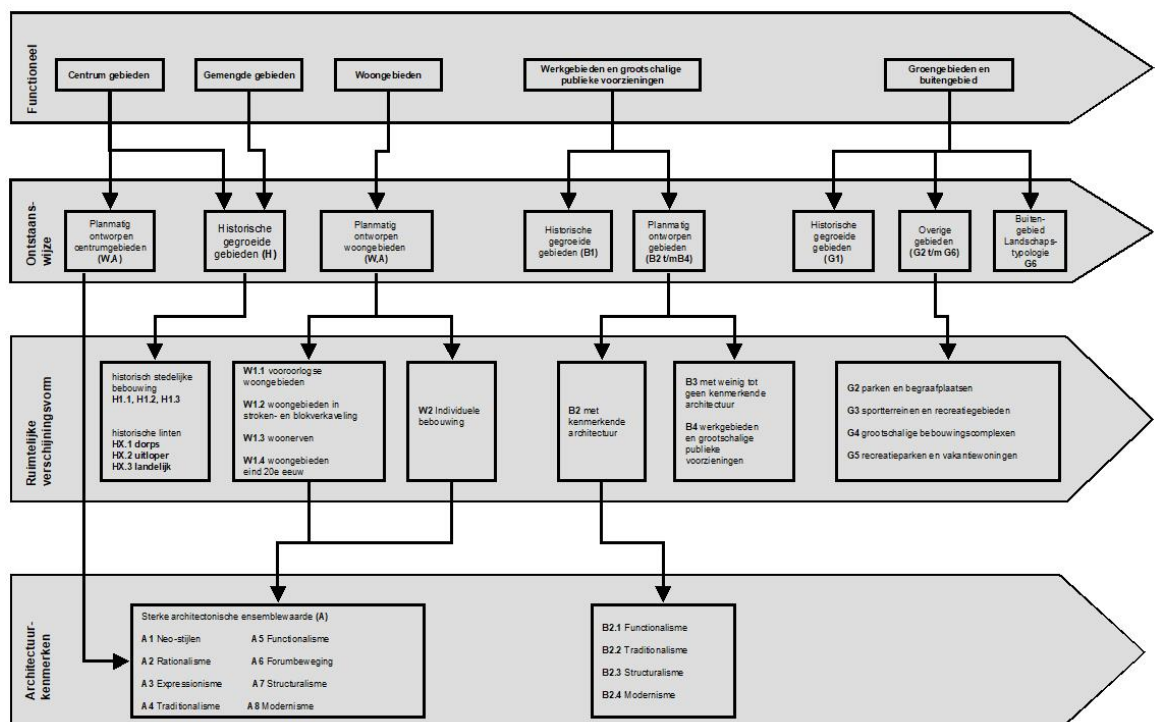
(cultuur)historie, stedenbouw en architectuur zoals die in de bebouwing herkenbaar is, is voor Albrandswaard een gebiedstypologiekaart met te onderscheiden deelgebieden gemaakt. Deze deelgebieden worden behandeld in Deel B, hoofdstuk 5.

Om tot kenmerkende gebieden te komen, is een bepaalde methodiek gehanteerd om tot een logische indeling van gebiedstypen te komen. In het volgende schema is de wijze van kijken nader toegelicht.

Functioneel

Veel ruimtelijke vraagstukken hebben een directe relatie met de functie van bepaalde gebieden. Zo staan op bedrijventerreinen andere gebouwen dan in een woonwijk en speelt er in de centrumgebieden en linten een andere dynamiek dan in het buitengebied. In centrumgebieden zal veelvuldig een aanvraag tot het aanbrengen van winkelpuizen ingediend worden, terwijl in het buitengebied de opgave eerder ligt in het aan en bijbouwen van of aan agrarische bedrijfsgebouwen. Een eerste hoofdindeling naar gebiedstypen is gemaakt naar de functionele verschijningsvorm van een gebied (laag 1 van volgend schema). De volgende hoofdgebiedstypen worden onderscheiden:

- Centrumgebieden (H, W en Agebieden);
- Gemengde gebieden (Hgebieden);
- Woongebieden (W en Agebieden);
- Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (Bgebieden);
- Groengebieden en buitengebied (Ggebieden).



Ontstaanswijze

In de beleving van de gebouwde wereld wordt in de Nederlandse samenleving tegenwoordig veel waarde gehecht aan de cultuurhistorische betekenis, de relatie tussen de historie van de plek en zijn huidige verschijningsvorm (de ontstaanswijze). Daarom zijn bebouwde gebieden, waar de relatie met de cultuurhistorie nog in de bebouwing zichtbaar is, binnen de gemeente ingedeeld naar hun cultuurhistorische relatie: dijklinten en polderlinten (Hgebieden). Ook groengebieden kennen soms nog een duidelijke relatie met de cultuurhistorie, zoals het geval is bij het kasteel van Rhoon (G1gebied). Gebieden die planmatig zijn aangelegd, zoals de naoorlogse woonwijken, planmatig aangelegde woongebieden (W en Agebieden), de reguliere bedrijventerreinen (B2 t/m B4) en sport en recreatiecomplexen (G2 t/m G5) kennen een minder duidelijke en minder directe relatie met de cultuurhistorie.

Ook de verschillende landschappen in het buitengebied kennen ieder hun eigen karakteristiek, ontstaan door een wisselwerking tussen mens en natuur. Het buitengebied van Albrandswaard is ingedeeld naar landschapstype (G6gebieden). Het landelijk gebied is daarom onderverdeeld naar de kenmerkende landschapseenheden: jonge zeekleipolder en buitendijkse gronden

Ruimtelijke verschijningsvorm

Binnen de hoofdindeling naar functionele verschijningsvorm en ontstaanswijze is een nader onderscheid gemaakt op basis van kenmerkende ruimtelijke verschijningsvormen. Bij de kernen is dit onderscheid gebaseerd op de specifieke structuur zoals dijklinten en polderlinten (H4.1 en H6.1gebieden), bij de linten op de mate van verdichting in de vorm van dorpslinten (Hx/1gebieden) en uitlopers/buurtschappen (Hx.2gebieden). De specifieke structuur is in de gemeente Albrandswaard voor de kernen Rhooen en Poortugaal niet hetzelfde. Daarom zijn de dorpskernen in de gebiedsbeschrijving apart beschreven en beoordeeld. Er gelden per dorpscentrum dan ook afzonderlijke gebiedsgerichte criteria. De losbijgevoegde kaart geeft de typologieën voor Albrandswaard weer.

Ook de planmatig ontwikkelde gemengde gebieden, woon en groengebieden, kennen een gedifferentieerde ruimtelijke verschijningsvorm. De woongebieden en gemengde gebieden zijn allereerst ingedeeld naar hoofdverschijningsvorm: seriematig (W1gebieden) of individueel (W2gebieden), en vervolgens naar stedenbouwkundige hoofdstromingen:

- Vooroorlogse woongebieden en gemengde gebieden gesloten bouwblok, tuindorpen (W1.1gebieden);
- Woongebieden en gemengde gebieden in stroken en blokverkaveling (W1.2gebieden);
- Woonerven (W1.3gebieden);
- Woongebieden en gemengde gebieden eind 20e eeuw (W1.4gebieden).
- Werkgebieden en gebieden met grootschalige publieke voorzieningen zijn als volgt naar ruimtelijke verschijningsvorm ingedeeld:
- Bedrijventerreinen (B3gebieden).

Voor groengebieden is de volgende indeling aangehouden:

- Parken en begraafplaatsen (G2gebieden);
- Sportterreinen (G3gebieden);
- Grootschalige bebouwingscomplexen in het groen en instituten (G4gebieden);
- Recreatieve havengebieden en overige (extensieve) recreatiegebieden (G5gebieden).

Architectuurkenmerken

Vanaf de periode 1870 – 1900 is de uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral planmatig aangestuurd. Bij deze planmatige ontwikkelingen van woon en werkgebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in meer of mindere mate hun stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Gebieden met een herkenbare samenhangende bouwstijl worden daarbij hoog gewaardeerd. In de eerste helft van de 20e eeuw zijn in Albrandswaard geen dusdanig sterke woningbouwensembles gerealiseerd in de traditionele stedenbouw van (gesloten) bouwblokken dat deze een aparte typologie of waardering behoeven.

In woongebieden die in kleine stappen zijn ontwikkeld en vaak ook in de meer recente woonwijken is de ontwikkeling meer overgelaten aan de markt. Individuele woonwensen en aversie tegen seriematig bouwen en het zoeken naar verscheidenheid, hebben geleid tot wijken met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur (W1.x en W2gebieden).

2.2.3 Drie niveaus van welstand

Waardering

De typologie ordent en beschrijft de kenmerken en karakteristieken van de verschillende gebieden. De waarde die hier aan wordt gehecht bepaalt het niveau van welstandstoezicht. Deze wordt gebaseerd op:

- de ruimtelijke karakteristiek en samenhang;
- de cultuurhistorische kwaliteiten;
- de architectonische kwaliteiten;
- de dynamiek van de bouwopgave;
- en de wijze waarop bovenstaande zaken binnen de gemeente worden beleefd en gewaardeerd.

De keuze voor een bepaald niveau van welstand is een gemeentelijke. Deze is gestoeld op een afweging van bovenstaande kwaliteiten en de prioriteit die het gemeentebestuur hier aan heeft gegeven. In zijn algemeenheid geldt daarbij dat naarmate de waardering voor een bepaald gebied, gecombineerd met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt. De gemeente Albrandswaard geeft daarbinnen prioriteiten aan.

Niveaus van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van de welstandscriteria, zoals in deze nota opgenomen. Zij houdt bij haar toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand.

Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerp vrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandsc commissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

Albrandswaard onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De wet biedt ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden te onderscheiden. In Albrandswaard zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen, omdat deze welstandsnota gericht is op behoud van de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuren, waarbij altijd sprake is van een bepaalde basiskwaliteit. Albrandswaard vindt het uit oogpunt van rechtsbescherming van burgers niet verantwoord voor bestaande gebieden geen enkele welstandstoets toe te passen. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de gemeente steeds afwegen of daarin de mogelijkheid van welstandsvrij bouwen kan worden opgenomen.

Oranje schema

Nog invoegen

De indeling in BASIS, PLUS en BIJZONDER niveau van welstand is vastgelegd op de welstandsbeleidkaart. Met de driedeling BASIS, PLUS en BIJZONDER niveau van welstand verwacht de gemeente Albrandswaard gebiedsgericht de juiste accenten te kunnen leggen voor welstand. Een basisniveau in het ene gebiedstype (zoals een werkgebied) omvat uiteraard andere criteria dan een basisniveau in een ander gebiedstype (zoals een woongebied).

Toelichting op niveaus van welstand

Basis

Bij het BASIS niveau van welstand wordt de toets door welstandstoezicht beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering van het bouwwerk (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de hoofdvormen van het bouwwerk (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon. De toets is vooral gericht op het gebouw als geheel in relatie tot zijn omgeving. Het welstandstoezicht is in deze gebieden beperkt tot het handhaven van de basiskwaliteiten. Dit BASIS niveau van toetsen wordt toegepast in gebieden waar de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel kan verdragen. Afwijkingen en ingrepen hebben hier minder grote gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit. Er zal bij de toets niet gedetailleerd op architectonische kwaliteiten worden beoordeeld.

Plus

In gebieden waarvoor het PLUS niveau van welstand van toepassing is, wordt naast de criteria uit de BASIS toets ook getoetst op deelaspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten en de belangrijkste detailleringen van het bouwwerk. Het bouwwerk wordt dus uitgebreider op de architectonische kwaliteiten beoordeeld. Daarbij wordt gelet op kenmerkende massaverhoudingen, schaal en maat, plaatsing van gevelelementen in het vlak, verticaliteit / horizontaliteit, hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling en de vormgeving van gevelelementen. Ook wordt gelet op de specifieke materiaalkeuze en de materiaalkleur van de hoofdvlakken. Dit PLUS niveau van welstand is gericht op het handhaven van bestaande karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige afstemming. De kwaliteit moet bijdragen aan de bestaande karakteristiek en samenhang. Bouwopgaven mogen daaraan op eigen wijze invulling geven. Dit regime zal worden toegepast in gebieden waar de ruimtelijke kwaliteiten en samenhang van belang zijn, maar die ook enige dynamiek kunnen verdragen.

Bijzonder

Bij het BIJZONDER niveau van welstand wordt het bouwwerk ook op detailsaspecten beoordeeld. Naast de eerder genoemde criteria wordt dan ook gelet op de materiaalverwerking, de specifieke materiaalkleuren en de verdere detaillering van de architectuur in de vorm van gevelafwerking, ornamenten, voegvormen en -kleur, aanduiding van bewegende delen in kozijnen, muurankers en muurschotels. Daarbij is afstemming, consistentie, evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering een criterium. Dit niveau van welstandstoezicht beperkt zich tot gebieden waar de combinatie van ruimtelijke kwaliteiten en samenhang en de aanwezige of verwachte dynamiek van de bouwopgaven vragen om extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden zullen naast het welstandsbeleid aanvullende ruimtelijke beleidsinstrumenten moeten bijdragen aan de te bereiken ruimtelijke kwaliteiten.

Aspecten van bebouwing

De drie welstandsniveaus bepalen de mate van sturing van het welstandstoezicht. De concrete beoordeling van welstand van gebouwen en bouwwerken vindt op alle niveaus plaats vanuit vier soorten aspecten van bebouwing:

- de situering van het bouwwerk;
- de hoofdvormen van het bouwwerk;
- de gevelaanzichten van het bouwwerk;
- de materialisatie en detaillering van het bouwwerk.

In algemene zin kan worden gesteld dat deze kenmerken op het BASIS niveau van welstand op hoofdlijnen worden beoordeeld, bij het PLUS niveau van welstand tevens op hun specifieke samenstellende delen en bij het BIJZONDER niveau van welstand hiervoor de wijze van detaillering wordt toegevoegd.

Strijdigheid met de gerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria zijn algemeen geldend voor de regulier vergunningplichtige bouwwerken in een bepaald gebied (m.u.v. de grotere aan en bijgebouwen, etc. zie ook hofdstuk 5, pag. 2). Er zijn echter uitzonderingssituaties denkbaar waar deze algemeen geldende gebiedsgerichte criteria ontoereikend, onbruikbaar of niet van toepassing zijn. In onderstaand kader zijn deze gevallen aangegeven en worden bepaalde toepassingsregels gehanteerd. Deze toepassingsregels zijn algemeen geldend in

alle gebiedstypen. De toepassingsregels zijn dan ook onder elke set van gebiedsgerichte criteria weer-gegeven.

In bijzondere situaties wanneer een bouwplan afwijkt van de gebiedsgerichte (sneltoets)criteria, maar door schoonheid, bijzonderheid, architectuur of structuur wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, zal worden getoetst aan de 'Algemene Criteria'. De initiatiefnemer, ontwerper of architect zal in dit geval gemotiveerd moeten aantonen waarom het plan op die plek wél architectonisch-stedenbouwkundig verantwoord is.

De commissie behoudt haar eigen verantwoordelijkheid. De commissie geeft advies aan B&W en zij zal de argumenten van de initiatiefnemer betrekken bij haar advisering aan B&W.

Toepassingsregels voor gebiedsgerichte criteria

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Ondergeschikte bouwwerken die onderdeel uitmaken van een totaal bouwplan (regulier vergunningplichtig) worden in één welstandstoets zowel aan de gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria getoetst.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van bouwhoogte en oppervlakte.
- Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.

Als een plan zowel in strijd is met de gebiedsgerichte als de algemene criteria, maar als B&W het plan toch aanvaardbaar achten, dan geldt de inherente afwijkingsbevoegdheid. Criteria zijn immers beleidsregels (art. 12a lid Woningwet 2003). Hiervan kan naar zijn aard in bijzondere gevallen en mits gemotiveerd afgeweken worden (zie art. 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Daarnaast zijn burgemeester en wethouders op grond van artikel 44, lid 1d, Woningwet bevoegd gemotiveerd af te wijken van een welstandsadvies, indien zwaarwegende (economische of maatschappelijke) belangen dit wenselijk maken. Het college van burgemeester en wethouders zal uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de criteria, indien zij dienen te voldoen aan andere wet en regelgeving (in het kader van bijvoorbeeld brandveiligheid of het milieu). Uitgangspunt is dat noodzakelijke maatregelen in het kader van bijvoorbeeld de brandveiligheid zodanig verwerkt worden in het bouwplan, dat voldaan wordt aan de welstands-criteria. Alleen als aangetoond wordt dat dit niet mogelijk is, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de criteria. Wel zal in goed overleg gezocht moeten worden naar een zodanige inpassing van het bouwwerk in het bouwplan, dat zoveel mogelijk recht gedaan wordt aan redelijke eisen van welstand.

Motivering keuze welstandsniveaus Albrandswaard

In deel B zijn bij de gebiedscriteria per type gebied de specifieke kenmerken beschreven die voor dat gebied bij de beoordeling relevant zijn.

In zijn algemeenheid geldt dat naar mate de waardering voor een bepaald gebied, samengaand met een bepaalde samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, hoger is, een hoger niveau van welstand gehanteerd wordt.

De gemeente Albrandswaard heeft voor vier gebieden het BIJZONDER niveau van welstand bepaald. Het betreft hier de kern van Poortugaal, de kern van Rhoon met daarin meegenomen de Rijdsdijk tot aan de Rivierweg, de omgeving van kasteel Rhoon (met een deel van de Dorpsdijk) en een deel van de Albrandswaardsdijk (voormalige woningen behorend tot het Delta ziekenhuis). Deze gebieden hebben een belangrijke betekenis gehad in de historie van beide kernen. Ook nu hebben deze gebieden nog een belangrijke betekenis als visitekaartje voor de gemeente Albrandswaard. In deze gebieden zijn ook veelal gemeentelijke en rijksmonumenten te vinden. De gemeente Albrandswaard is van mening dat een bepaalde mate van 'conservatie' in deze gebieden gerechtvaardigd is. De gemeente wenst het beeld zo veel mogelijk te behouden en wil daarom een grote mate van detaillering in de toetsingscriteria.

Een groot deel van de gemeentelijke polderlinten en dijklinten krijgen een PLUS niveau van welstand. Deze linten hebben sterk de historie en ruimtelijke groei van de gemeente Albrandswaard bepaald. Ook zijn in het lint vele monumenten terug te vinden. Door recente bouwopgaven is de karakteristiek van delen van sommige polder en dijklinten echter verloren gegaan. Omdat de gemeente Albrandswaard een gebiedsgericht welstandsbeleid voorstaat (in plaats van een objectgericht beleid) is besloten deze linten een plus niveau te geven. Met dit niveau kan de huidige karakteristiek gewaarborgd blijven.

Tot slot zijn er aan groot aantal gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied aangewezen als gebied waar een BASIS niveau van welstand gaat gelden. Deze gebieden, die op het gebied van welstand iets minder gevoelig zijn, krijgen door het toekennen van dit niveau een bescherming die ervoor zorgt dat er in ieder geval gebouwd wordt volgens redelijke eisen van welstand. De criteria voor deze gebieden zijn echter vrijer dan voor de overige gebieden. Het betreft hier de grotere, planmatig aangelegde woongebieden, de groengebieden, de bedrijventerreinen en het buitengebied.

2.3 Welstandsbeleid voor kleine bouwplannen

Eén van de uitgangspunten bij het bepalen of een bouwwerk vergunningsvrij dan wel lichtvergunningplichtig is, is de zogenaamde voor en achterkant benadering. Deze benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder dan het bouwen aan de achterkant. Dit is immers bepalend voor de beleving van de openbare ruimte. Voor een toelichting op de voor en achterkantbenadering wordt verwezen naar de toelichting op het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken.

2.4 Thematisch welstandsbeleid

Voor specifieke bouwwerken of bouwwerken op specifieke locaties zijn aanvullende criteria opgesteld. Per thema is aansluiting gezocht bij het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Naast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente en regio ook haar specifieke gebouwen, gebouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. De gemeente Albrandswaard benoemt gebouwtypen en bouwwerken die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, dat daarvoor afzonderlijke criteria kunnen worden opgesteld. Daarnaast zijn er bepaalde plekken, zoals een dorpsrand of een park die bijzondere aandacht vragen. Deze thematische bebouwingstypen zijn uitgewerkt in Deel B Hoofdstuk 6 van deze nota.

Voor specifieke gebouwtypen en bouwwerken geldt dat de criteria altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte welstands-criteria waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

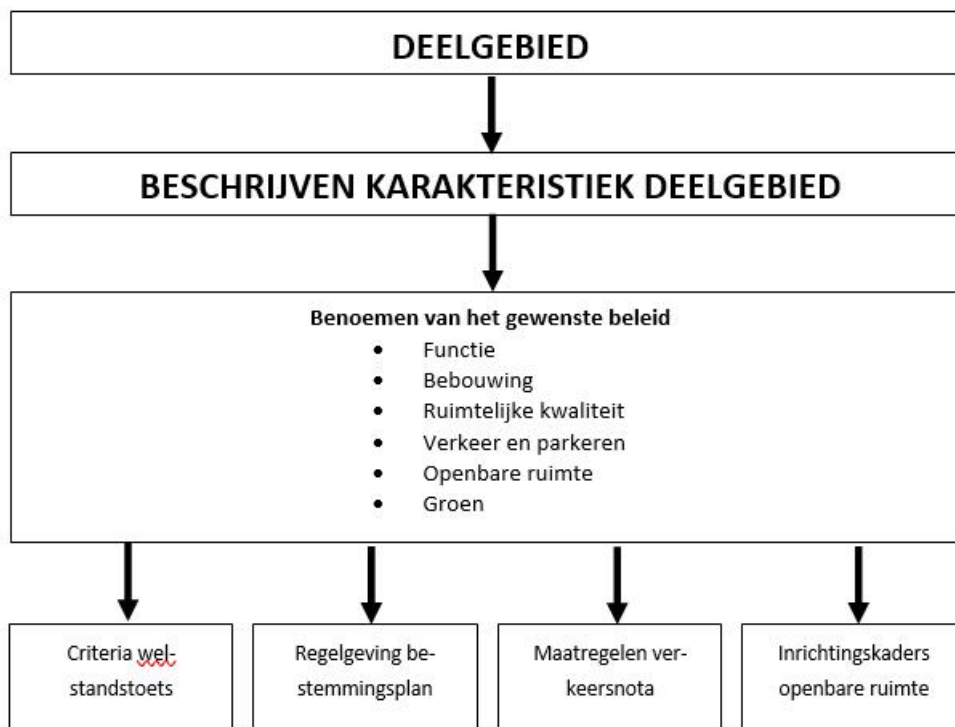
3. INKADERING VAN HET WELSTANDSBELEID

3.1 Inleiding

De essentie van het nieuwe welstandsbeleid is de gebiedsgerichte benadering. Op elk beleidsniveau zijn gebiedsspecifieke kenmerken te benoemen. Deze benadering stelt de gemeente in staat om de samenhang tussen verschillende beleidsvelden inzichtelijk te maken en daarmee de samenhang tussen het welstandsbeleid en ander beleid en andersom.

De kwalitatieve kenmerken van een gebied zijn in het kader van het welstandsbeleid bepalend voor de samenstelling van gebiedsgerichte criteria. De gebiedsgerichte benadering levert een heldere beschrijving en beeld op van de specifieke karakteristieken van een deelgebied.

Voor het welstandsbeleid richt deze benadering zich met name op de specifieke kenmerken van een gebied voor de bebouwing, maar in breder verband zijn uit deze benadering eveneens die kenmerken te distilleren die belangrijk zijn voor ander gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze benadering biedt kansen voor een brede basis voor gebiedsgericht beleid op alle ruimtelijke beleidsvelden.



In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de relatie van welstand met een aantal andere ruimtelijke beleidsvelden.

3.2 Welstand en ruimtelijke kwaliteit in groter verband

Het handhaven en liefst versterken van de ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid betekent: aandacht schenken aan cultuurhistorie en ruimtelijke identiteit, het creëren van een aantrekkelijke omgeving met ruimtelijke diversiteit in landschap, stedenbouw en architectuur en het verantwoord omgaan met natuur en ecologische waarden.

Welstand is slechts één van de beleidstakken die zich bezighoudt met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Het welstandsbeleid staat niet op zich. Het is deels verankerd in en deels gebaseerd op beleidslijnen uit andere beleidsvelden. Vanuit de stedenbouw en architectuur zijn geen concrete beleidskaders opgesteld waarop het welstandsbeleid is gebaseerd; wel bestaat er een duidelijke visie op de benutting van de ruimte (o.a. de in ontwikkeling zijnde Nota Ruimte (of Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening) en zijn er algemene architectonische aandachtspunten zoals vervat in de 'Architectuurnota'. Er bestaan nauwelijks beleidsstukken waar de relatie tussen natuurbeleid en welstand wordt uitgewerkt en geoperationaliseerd. Wel wordt met name in bestemmingsplannen, in zekere zin de kwetsbaarheid van met name het buitengebied voor bouwen in het algemeen aangegeven. De landschapstypologie zoals te destilleren uit de geomorfologische kaart vormt de basis voor de indeling naar gebiedsspecifieke (historische) structuren.

3.3 Welstand en het bestemmingsplan

Het op te stellen welstandsbeleid moet een kader bieden voor de toetsing van een bouwvraag aan redelijke eisen van welstand. In deze nota worden criteria benoemd die er aan bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel nietruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten kunnen –wanneer wenselijk en noodzakelijk vertaald worden in het bestemmingsplan. Voor nietruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwvoorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen de inhoud

van een bestemmingsplan en een welstandsnota blijven bij toetsing van een bouw aanvraag de welstands-criteria buiten beschouwing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. Vanuit een visie op het gebied en de aanwezige waarden, moet bepaald worden welke criteria in welk document opgenomen worden en op welke wijze.

Veel vigerende bestemmingsplannen zijn opgesteld vanuit een samenhangend ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de gehele gemeente. De gemeente Albrandswaard heeft er voor gekozen eerst een samenhangend welstandsbeleid te formuleren. Vanuit dit beleid kunnen kaders worden geformuleerd voor de toekomstige herzieningen van bestemmingsplannen, zodat met de tijd een consistent samenhangend ruimtelijk beleid zal worden gevoerd.

Bij het opstellen van de criteria is dus geen rekening gehouden met de vigerende bestemmingsplannen. Gekozen is om op basis van een kwalitatieve beschrijving van de gemeente, gebiedsgerichte criteria op te stellen. In veel gevallen is het niet zinvol bestaande voorschriften uit het bestemmingsplan als uitgangspunt te nemen voor het welstandsbeleid, omdat deze meestal niet geformuleerd zijn met het oog op 'redelijke eisen van welstand'. Bovendien gelden er binnen de gemeente vele bestemmingsplannen, waardoor het zeer lastig wordt om met al deze verschillende bestemmingsplannen rekening te houden. De consequentie van deze aanpak is, dat er strijdigheid kan ontstaan tussen het vigerende bestemmingsplan en de welstandsnota. Zo kan een bestemmingsplan ruimere bebouwingsmogelijkheden bieden dan de criteria uit de welstandsnota. Indien zich dit voordoet zullen (in de meeste gevallen) de (ruimtelijk relevante) criteria uit de welstandsnota buiten toepassing blijven totdat het bestemmingsplan is herzien.

3.4 Welstand en de Structuurvisie op Hoofdlijnen

Een belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie is 'contextueel bouwen'. Afhankelijk van de locatie, het gebiedstype waarin de betreffende locatie gelegen is en het strategisch belang van een locatie gezien de wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente als geheel, is een bepaalde ontwikkeling wel of niet wenselijk. Ook hier ligt dus een belangrijke relatie met het welstandsbeleid, waar gebieds- en omgevingskenmerken centraal staan. De welstandsnota is één van de instrumenten om de doelstellingen van de Structuurvisie op Hoofdlijnen te bereiken.

3.5 Welstand en het beeldkwaliteitsplan

De welstandsnota richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied. Voor gebieden met een planmatige functieverandering, zoals nieuwe woon en werkgebieden en herontwikkelingsgebieden (stads en dorpscentra, wijkontwikkelingsgebieden) kan voor de sturing van welstand ook een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld.

Deze beeldkwaliteitsplannen kennen in de meeste gevallen niet alleen criteria van welstand waaraan bouwwerken dienen te voldoen, maar gaan bijvoorbeeld ook in op de vormgeving van het openbare gebied.

Dat deel van het beeldkwaliteitsplan, dat betrekking heeft op het bouwen, kan als basis dienen voor welstandstoetsing bij bouw aanvragen.

Indien er reeds een beeldkwaliteitsplan voor een in ontwikkeling zijnd gebied bestaat voordat de welstandsnota wordt vastgesteld door de gemeenteraad dient dit plan tot onderdeel te worden gemaakt van de welstandsnota door in de welstandsnota hier expliciet naar te verwijzen. Wel dient het beeldkwaliteitsplan tot stand te zijn gekomen volgens de voorschriften, die de nieuwe Woningwet ten aanzien van de vaststelling en wijziging van de welstandsnota stelt (vaststelling door de gemeenteraad en inspraak conform de gemeentelijke inspraakverordening). Door in de welstandsnota naar het beeldkwaliteitsplan te verwijzen vormt dit plan juridisch een onderdeel van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplannen zijn in principe bedoeld om specifieke ontwikkelingen te kunnen begeleiden. Als de ontwikkeling is afgerond ligt het dan ook in de rede om de criteria die gelden voor het betreffende gebied bij een wijziging van de welstandsnota op te nemen in de welstandsnota zelf. De verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan kan dan vervallen.

De mogelijkheid bestaat om een beeldkwaliteitsplan vast te stellen in aanvulling op een vastgestelde welstandsnota; bijvoorbeeld als het betreffende beeldkwaliteitsplan een verdere concretisering van het beleid inhoudt dat reeds in de welstandsnota is verankerd. In dat geval is er sprake van een wijziging van de welstandsnota, bijvoorbeeld om ontwikkelingen in een straatwand te sturen en te stimuleren of aanvullende eisen voor een karakteristiek stukje centrumgebied op te stellen. Deze wijziging van de welstandsnota dient weer door de gemeenteraad te worden vastgesteld en de inspraakprocedure conform de gemeentelijke inspraakverordening dient te zijn gevolgd.

Behalve de toetsingscriteria omvat een beeldkwaliteitsplan bij voorkeur ook een toelichting waarin het onderliggende beleid kan worden verklaard. In deze toelichting wordt het gemeentebestuur voor het betreffende (ontwikkelings)gebied met betrekking tot beeldkwaliteit op hoofdlijnen samengevat. De toelichting vervult verder een belangrijke rol bij uitvoering van projecten, omdat initiatiefnemers bij het realiseringstraject kunnen refereren aan de voorbeelden en beleidslijnen. Maar net als bij een bestemmingsplan heeft de toelichting ook bij een beeldkwaliteitsplan slechts een beperkte status.

De gemeente Albrandswaard beschikt over een beeldkwaliteitplan voor het centrum van Rhoon en voor de gehele kern Poortugaal. De criteria uit het beeldkwaliteitplan centrum Rhoon zijn voor zover mogelijk verwerkt in de criteriaschema's in hoofdstuk 5 van deze nota. Het beeldkwaliteitplan voor Poortugaal is overwegend analyserend van karakter. Bij de gebiedsbeschrijvingen is gekeken naar de analyses in dit stuk. Echter, de voorgestelde welstandstypologieën komen niet altijd overeen met de gekozen gebiedsindeling van het beeldkwaliteitplan. De relevante en voor deze nota bruikbare informatie is verwerkt.

3.6 Welstand en openbare ruimte en groenbeleid

De openbare ruimten en groengebieden worden binnen een gemeente over het algemeen begrensd door bebouwing. Over die bebouwing doet welstand een uitspraak om de kwaliteit van die bebouwing en vooral ook de samenhang tussen bebouwing binnen een gebied zoveel mogelijk te waarborgen.

De kwaliteit van die bebouwing heeft effect op de omgeving waarin dat gebouw staat. Een straat met kwalitatief hoogwaardige bebouwing draagt positief bij aan de beleving van die ruimte. Andersom draagt een straat met een kwalitatief hoogwaardige inrichting positief bij aan de beleving van de bebouwing langs die straat.

Omdat in het welstandsbeleid slechts in geringe mate kan worden ingegaan op de kwaliteiten van de openbare ruimte en groen, namelijk slechts op die aspecten waarvoor een bouwvergunning vereist is, is het dan ook de kunst dat bij de wens tot een integraal kwaliteitsbeleid er voldoende afstemming plaatsvindt tussen de welstandsnota met daarin vastgelegd de kwaliteiten voor de bebouwing en daarnaast beleidsnota's waarin de kwaliteiten vastgelegd zijn van de openbare ruimte en groen.

Deze afstemming kan op twee manieren plaatsvinden:

- Enerzijds door vanuit de gebiedsgerichte benadering, die gevolgd wordt in het kader van het opstellen van de welstandsnota, beleidskeuzen voor andere beleidsvelden vast te leggen. Dit vereist reeds van het begin af aan een integrale aanpak op gebiedsniveau.
- Anderzijds kan men bij het opstellen van inrichtingsplannen, waarvoorheen de uitvoering en het beheer geschiedde door de gemeentelijke diensten, de welstandsc commissie bij de opzet van deze plannen betrekken. Immers, straatmeubilair, verlichting, verharding en verkeersmiddelen maken integraal onderdeel uit van de beleving van ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

De gemeente Albrandswaard beschikt over een zeer uitgebreid groenplan. Dit plan is in het kader van de welstandsnota gebruikt om te putten uit beschrijvingen van groene gebieden die relevant zijn voor de welstandstoets, met andere woorden: voor groene gebieden waar bouwwerken aan de orde zijn. Vaak zijn dit sportparken etc.

3.7 Welstand en monumentenbeleid

3.7.1 Inleiding

Rijksmonumenten

De bescherming van het monument zelf is geregeld in de Monumentenwet (1988) of in de gemeentelijke Monumentenverordening. Bouwen en verbouwen aan rijksmonumenten is vastgelegd in de Monumentenwet. Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd van 50 jaar of hoger als rijksmonument aan te wijzen. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. Rijksmonumenten zijn in het Monumentenregister ingeschreven door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ). Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen aan rijksmonumenten doorvoeren is niet verboden, maar er moet altijd een vergunning aangevraagd worden. Het is verboden rijksmonumenten te beschadigen of te vernielen. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel de belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de RDMZ en de gemeente. Voorts kan de eigenaar een verzoek indienen bij de rijksoverheid om subsidie te krijgen voor restauratie of, bij bijzondere monumenten, voor onderhoud. De Monumentenwet geeft daarnaast de mogelijkheid tot

aanwijzing van beschermde stads en dorpsgezichten. Aangezien het beschermen van stads en dorpsgezichten een zaak is van monumentenzorg en van ruimtelijke ordening, heeft zowel de staatssecretaris van OC&W als de Minister van VROM de bevoegdheid tot aanwijzing. Bouwen in beschermde stads en dorpsgezichten is aan bepaalde regels gebonden. Deze zijn vervat in een aangepast bestemmingsplan en hebben primair betrekking op het respecteren van de lokale karakteristiek. Het opstellen van het aangepaste bestemmingsplan voor een beschermd stads en dorpsgezicht gebeurt in nauwe samenspraak met de monumentencommissie en de RDMZ.

Gemeentelijke en provinciale monumenten

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk of provinciaal monument uitgegaan worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Bij een bouwvergunning moet de gemeentelijke of provinciale monumentencommissie verplicht om advies gevraagd worden. Een beslissing wordt genomen door burgemeester en wethouders of door gedeputeerde staten. Een belangrijk verschil tussen rijksmonumenten enerzijds en gemeentelijke en provinciale monumenten anderzijds is dat alleen rijksmonumenten vallen onder het regime van de Monumentenwet en dat de ouderdomsnorm van 50 jaar alleen op rijksmonumenten van toepassing is.

3.7.2 Monumenten op de Welstandsbeleidskaart

Het aan en verbouwen van het monument op zich is dus geregeld in de Monumentenverordening en wet. Echter, de gebouwen in de directe omgeving van een monument vallen hier niet onder terwijl zij wel liggen binnen de beeldinvloedssfeer van dat monument. In het kader van welstand is het wenselijk bij (aan of ver)bouwen van de belendende panden extra aandacht aan de vormgeving te besteden, zodat met de nieuwe ontwikkeling het monument gerespecteerd wordt. Dit geldt ook voor beeldbepalende panden, hiervoor is echter geen wettelijke status aanwezig (zie ook themablad 'Bouwen aan/bij monumenten en beeldbepalende panden').

Bouwplannen aan of nabij monumenten worden getoetst door de monumentencommissie en door de welstandscommissie. Dit vormen twee onafhankelijke adviezen. De welstandscommissie toetst aan de gebiedsgerichte criteria. Voor monumenten geldt dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AmvB lichtvergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De monumentencommissie toetst aan de redengende beschrijving van het monument. Door de monumentencommissie wordt vaak meer op detail getoetst. Ook kan bijvoorbeeld het interieur van belang zijn. Het detailniveau hoeft voor de welstandscommissie niet van belang te zijn.

3.8 Welstand en reclamebeleid

Reclame-uitingen aan of op gevels alsmede reclameobjecten zijn bedoeld om op te vallen. Daarom kunnen ze, indien harmonieuze inpassing achterwege blijft, al snel als visueel storend worden ervaren. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Bij de beoordeling van reclame-uitingen door gemeenten in het kader van welstand wordt onder meer gelet op de visuele afstemming van de reclame op het gebouw en de omgeving. Hiervoor wordt advies gevraagd aan de plaatselijke of provinciale welstandscommissie.

Concreet wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- Er moet worden gelet op de vormgeving van de reclame.
- De reclame moet een functionele relatie hebben met het gebouw waarop deze wordt aangebracht.
- In het themablad 'Reclame' zijn criteria voor reclame-uitingen opgenomen

DEEL B – CRITERIA

GEBRUIKSHANDLEIDING

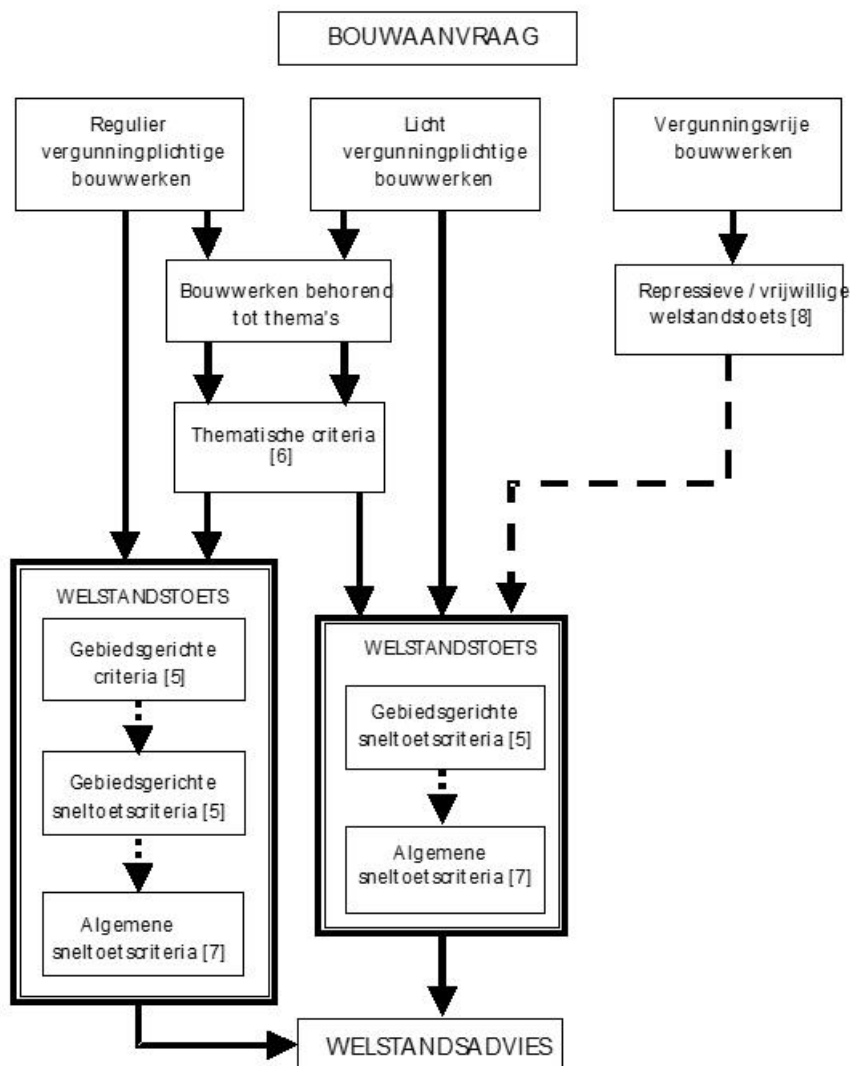
Gebruik

In dit hoofdstuk zijn de criteria ten behoeve van de welstandstoets van Albrandswaard uitgewerkt. Deze criteria zijn in belangrijke mate gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk. Met behulp van de AmvB 'Bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken' kan worden bepaald of een bouwplan vergunningsvrij, licht dan wel regulier vergunningplichtig is. De welstandstoets vormt een onderdeel van de bouwvergunningsprocedure. De bouwvergunningsprocedure is uitgewerkt in Deel C, hoofdstuk 10.

In de gemeente Albrandswaard worden de volgende typen criteria onderscheiden:

- **Algemene welstandscriteria:** deze liggen ten grondslag aan iedere bouwplanbeoordeling. Ze fungeren daarnaast als 'vangnet' wanneer een bouwplan gemotiveerd afwijkt van de gebiedsgerichte criteria.
- **Gebiedsgerichte criteria:** specifieke aan bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Ze gelden alleen voor reguliere bouwvergunningplichtige bouwwerken (5).
- **Sneltoetscriteria (algemeen):** algemeen geldende, met name kwantitatieve criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand), overkappingen en dakkapellen. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaal bouwplan (7).
- **Gebiedsgerichte sneltoetscriteria:** gebiedsgerichte criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand), overkappingen en dakkapellen: specifieke, aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan (5).
- **Thematische criteria:** gelden aanvullend op de gebiedsgerichte (sneltoets)criteriën voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals stads- en dorpsranden, entrees en rivierfronten (6).

In onderstaand schema staat de onderlinge relaties tussen de verschillende typen criteria weergegeven. Afhankelijk van de te doorlopen bouwvergunningsprocedure zijn de typen criteria uit het schema wel of niet van toepassing. In het kader van een welstandstoets is er altijd sprake van één toets. Deze toets kan overigens bestaan uit meerdere toetselementen, de verschillende typen criteria.



Niveau van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van de welstands-criteria, zoals in deze nota opgenomen. Zij houdt bij haar toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. Bieden de criteria voor de welstandstoets aanknopingspunten voor het ontwerp, de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerp-vrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De welstandscommissie kan in haar welstandsadvies geen zwaardere criteria hanteren dan vastgelegd in deze nota.

De gemeente Albrandswaard onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

In Deel A, Hoofdstuk 2, §2.2.3 wordt de invulling van deze niveaus van welstand nader toegelicht. In Deel B, Hoofdstuk 5 wordt per gebiedstype het geldende niveau van welstand en de bijbehorende set van criteria per gebiedstype uitgewerkt.

4. ALGEMENE CRITERIA

Naast de specifieke gebiedsgerichte criteria zijn bij de beoordeling van een bouwwerk ook algemene criteria van kracht. Deze richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op universele kwaliteitsprincipes. De algemene criteria liggen ten

grondslag aan elke planbeoordeling en bestaan uit een uiteenzetting van algemene architectonische begrippen en aspecten. De algemene architectonische begrippen komen voort uit de notitie die de toenmalige rijksbouwmeester, dhr. Tj. Dijkstra, in 1985 heeft uitgebracht onder de titel *'Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid'*. Ze vormen het begrippenkader en zijn als het ware het gereedschap van de welstandscommissie bij de argumentatie van het welstandsadvies.

Toepassing algemene criteria

In bijzondere situaties, wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte criteria (sneltoetscriteria) ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene criteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en sneltoetscriteria. In praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene criteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

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

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

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

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen bijvoorbeeld naar zuilenstructuren, zuilen en/of pilasters van tempels. Transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door eenvoud verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden helderheid en complexiteit daarom als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenvattend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben, maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan de materiaal en kleurkeuze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

5. GEBIEDSGERICHTE (SNELTOETS) CRITERIA

Gebiedsgerichte criteria

Naast de algemene welstandscriteria, welke een gebouw op zich beoordelen, bestaan er criteria die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: de gebiedsgerichte welstandscriteria. In dit hoofdstuk zijn per deelgebied gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Vertrekpunt voor het bepalen van gebiedsgerichte criteria is de ruimtelijke hoofdstructuur, verfijnd in een gebiedstypologiekaart en gebiedsbeschrijving. Op de typologiekaart worden de verschillende gebiedstypen in landelijke en dorpsgebieden onderscheiden. De gebiedsbeschrijving gaat in op het voorkomen, de oorsprong en de karakteristieken van de verschillende gebieden en gebiedsdelen. Op basis van inventarisatie en analyse kunnen de belangrijkste karakteristieken bepaald worden. Deze vormen de aandachtspunten voor de gebiedsgerichte welstandsnota.

Binnen één type gebied kunnen meerdere welstandseenheden voorkomen. De keuze voor een bepaald welstandsniveau (VRIJ, BASIS, PLUS of BIJZONDER) in een bepaald (gedeelte) van een gebiedstype wordt bepaald vanuit de volgende invalshoeken: 1) de ruimtelijke karakteristiek en samenhang tussen cultuurhistorie, stedenbouw en architectuur, 2) de cultuurhistorische kwaliteiten en 3) de dynamiek van de bouwopgave¹. Voor elk gebied is een set met gebiedsgerichte criteria opgesteld (zie hieronder). Voor grenssituaties en ingrepen van grote invloed zijn algemene beleidsregels opgenomen. Een begrippenlijst en een uitleg van bouwkundige termen is als bijlage bij deze welstandsnota gevoegd.

In de navolgende paragrafen is achtereenvolgens ingegaan op:

- De ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente;
- De historisch gegroeide gebieden (H-gebieden);
- De planmatig aangelegde woongebieden (W-gebieden);
- De bedrijventerreinen (B-gebieden);
- De groengebieden (G-gebieden), waaronder het buitengebied (G6).

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

Voor veel voorkomende kleine bouwplannen (licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken) gelden in eerste instantie de algemene sneltoetscriteria, zoals benoemd in deel B – hoofdstuk 7.

Het gaat hier bijvoorbeeld om kleine bouwplannen ter uitbreiding van of toevoeging aan een bestaand gebouw (zoals aanbouwen, uitbouwen en al of niet vrijstaande bijgebouwen). Ook kunnen het kleine bouwplannen zijn, die onderdeel uitmaken van een bouwplan voor een nieuw gebouw.

In bepaalde gevallen gelden aanvullend op deze algemene sneltoetscriteria gebiedsgerichte sneltoetscriteria. Deze zijn gerelateerd aan een bepaald type architectuur in een bepaald gebied en zijn in tabelvorm weergegeven onder de tabel met gebiedsgerichte criteria. In hoofdstuk 7 'Algemene sneltoetscriteria' is, indien van toepassing, een verwijzing opgenomen naar deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria.

De (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria zijn niet alleen van toepassing voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, maar ook voor regulierbouwvergunningplichtige bouwwerken, die alleen maar in sommige gevallen lichtbouwvergunningplichtig zijn. Het betreft hier allereerst grotere aanbouwen, uitbouwen, vrijstaande en nietvrijstaande bijgebouwen en overkappingen. Deze regulierbouwvergunningplichtige bouwwerken worden ook getoetst aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria, omdat zij in vorm en functie lijken op de licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Besloten is om niet apart voor deze grotere bouwwerken gebiedsgerichte criteria op te nemen. Om de leesbaarheid en hanteerbaarheid zo groot mogelijk te houden gelden dus voor alle aanbouwen, uitbouwen, vrijstaande en niet vrijstaande bijgebouwen en overkappingen de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.

¹) Zie voor uitgebreide toelichting deel A - paragraaf 2.2.3

Ook dakkapellen kunnen soms regulierbouwvergunningplichtig zijn. Dit is het geval als zij niet op een bestaand gebouw worden geplaatst. Als tijdens de bouw van een woning besloten wordt alsnog een dakkapel te bouwen is deze dakkapel regulierbouwvergunningplichtig en gelden ook hiervoor de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.

Eén welstandstoets

Een nieuwbouwplan voor bijvoorbeeld een woning omvat vaak een hoofdgebouw met verschillende onderdelen, zoals aanbouwen, bijgebouwen of dakkapellen. Een dergelijk bouwplan wordt in één keer getoetst aan zowel de (relevante) gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.

Voorbeeld tabel gebiedsgerichte criteria:

Gebiedsgerichte criteria voor gebied X	
Algemene karakteristiek	
Situering bouwwerk	Algemeen geldend: criteria voor rooilijn, plaatsing, oriëntatie.
Hoofdvormen bouwwerk	Algemeen geldend: criteria voor relatie vorm bouwwerk tot hoofdvormen in gebied.
Gevelaanzichten	Algemeen geldend: criteria in relatie tot gevelaanzichten in gebied.
Materialisatie en detaillering bouwwerk	Algemeen geldend: criteria in relatie tot materialisatie en detaillering van bouwwerken in gebied.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Hieronder is een voorbeeld opgenomen van een tabel met gebiedsgerichte (sneltoets)criteria.

Voorbeeld tabel gebiedsgerichte sneltoetscriteria:

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria	
aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
kozijnen- en gevelwijzigingen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
Dakkapellen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.

erfafscheidingen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
Dakramen	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
Zonnepanelen, -collectoren	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
spriet-, staaf- en schotelantennes	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.
Rolhekken, luiken en rolluiken	Gelden aanvullend op de sneltoetscriteria voor specifiek type bouwwerk in gebied X.

Globale ruimtelijke ontwikkeling

Landschap ²

Oorspronkelijk was het grondgebied van de gemeente Albrandswaard onderdeel van de Delta waar de Hollandsche IJssel in uitmondde. Rond 1100 was sprake van een gebied dat bestond uit talloze veeneilanden, slikken en gorzen tussen een stelsel van rivieren, kreken en geulen. De hoogste eilandjes werden het eerst bewoond. Het gebied nabij Poortugaal is één van de eerst bewoonde gebieden (ter hoogte van het voormalige kasteel Valckensteyn). Het land van Poortugaal was al in 1288 bedijkt. Na verloop van tijd verlandden diverse drassige geulen, waarna de ontstane opwassen (zandplaten) werden bedijkt. Door deze bedijking versmalden de beddingen van de rivieren en nam de stroomsnelheid toe. De aanslibbingen kregen vervolgens langgerekte vormen. Vanaf de 16e eeuw wordt het gebied schilsgewijs in zuidelijke richting uitgebreid door het bedijken van de nieuwe aanslibbingen. Deze nieuwere gebieden noemt men aanwassen.

Het patroon van dijken bepaalt nog steeds de hoofdstructuur van het landschap. Plaatselijk is de dijk niet meer herkenbaar. Dit is met name het geval bij kruisingen met hoofdwegen.

Kernen en nederzettingen ³

Rhoon

De geschiedenis van de kern Rhoon start aan het begin van de dertiende eeuw. Om precies te zijn in 1199, toen Biggo van Duyvenland een plaat (stuk hoger gelegen grond) in de Oude Maas als leengoed ter beschikking kreeg. Door het indijken van de landplaat ontstaat er een nederzetting, die als het begin van de kern Rhoon gezien kan worden. Na het indijken liet Biggo van Duyvenland een kasteel bouwen. Dit kasteel is niet bewaard gebleven maar vernietigd door de Elisabethsvloed van 1421. Het huidige kasteel is na deze vloed gebouwd. Ook de kenmerkende kerk en het Wapen van Rhoon (voormalige Huis te Pendrecht) dateren van na de vloed. Deze gebouwen markeren het oude centrum van Rhoon. Over een echte dorpskern kan niet gesproken worden, Rhoon strekte zich namelijk uit over de Oude Zeedijk. In de eeuwen die volgden na de eerste indijking van de landplaat door van Duyvenland hebben velen gewerkt aan het verder indijken van omliggende polders. Rhoon wordt daarom gekarakteriseerd als dijkdorp. De straatnamen in Rhoon herinneren nog aan de periodes van indijkingen. Eeuwenlang houden de dorpelingen zich bezig met landbouw, tuinbouw en veeteelt. Met de komst van de havengebonden bedrijvigheid in Rotterdam omstreeks 1930, werkten vele arbeiders in die regio. Ook werkten veel arbeiders in de petrochemische industrie in het Botlek en Europoortgebied. De grootste uitbreidingen van Rhoon begonnen in de periode van de Wederopbouw. Na de Tweede Wereldoorlog werden verschillende wijken gebouwd, het inwoneraantal groeide daarmee gestaag.

Carnisselande en Portland vormen samen de zogenaamde VINEX locatie Midden IJsselmonde. In dit gebied worden tot 2007 10.000 woningen gebouwd. Hiervan komen er uiteindelijk 7.600 op Barendrechts grondgebied, de locatie Carnisselande. 2.400 woningen komen op het grondgebied van Albrandswaard, in de aangrenzende locatie Portland. De vinexlocatie voorziet niet alleen in woningen. In Portelandsehoek zijn plannen voor een supermarkt, zorgwoningen voor ouderen, sociaal-cultureel centrum, een basisschool en een sporthal.

²) Voor de beschrijving van de landschappelijke structuur is gebruik gemaakt van het 'Groenstructuurplan Albrandswaard', Landschap, juni 1996.

³) Voor de beschrijving van de kernen en nederzettingen is gebruik gemaakt van de gemeentelijke website www.albrandswaard.nl

Poortugaal

De geschiedenis van het dorp Poortugaal begon al in de vijfde eeuw voor Christus. De bewoners uit die tijd zijn door een sterke getijdenwerking van de kreek waar ze aan woonden weer verjaagd. Het gebied is daarna enkele eeuwen onbewoond gebleven totdat de Romeinen in de tweede eeuw na Christus op hun beurt probeerden om het gebied bewoonbaar te maken. Echter ook zij hielden het in midden van de derde eeuw voor gezien. Tot aan de negende eeuw na Christus bleef het huidige Poortugaal onbewoond. Rond 1170 begonnen de toenmalige inwoners van het dorp door middel van dijken zichzelf beter te beschermen tegen het wassende water. Door deze bedijking ontstond een droge polder van maar liefst 95 hectare. In het centrum van deze nederzetting stonden in eerste instantie een huisje, toren en kerkje, allen van hout. Tegen de zuidelijke dijk woonden de mensen zonder eigen land. Tezamen vormde dit het dorpje Poortugaal. De kerk in het gebied was van een adellijke heer van buiten het dorp. Deze kerk werd begin dertiende eeuw vervangen door een stenen kerk. De buitengewone ligging buiten het dorp is te danken aan het feit dat de kerk van deze adellijke heer was. In de geschiedenis van Poortugaal komt ook een kasteel voor. In de veertiende eeuw werd het kasteel Valckesteyn gebouwd. Het kasteel had een belangrijke militaire waarde en was bovendien in gebruik als gevangenis. Het kasteel is in de negentiende eeuw gesloopt. Op de huidige plek van het kasteel bevindt zich nu het bos Valckesteyn. Oorspronkelijk bestond Poortugaal uit een aantal boerderijen rond een cirkelvormig stuk grasland (te vergelijken met een donknederzetting). Deze centrale ruimte is later volgebouwd, zodat deze structuur niet meer als zodanig herkenbaar is. Na de Tweede Wereldoorlog kende Poortugaal, net als Rhoon, een snelle uitbreiding van verschillende wijken.

Historisch gegroeide woon en gemengde gebieden (H - gebieden)

Historisch gegroeide woon en gemengde gebieden zijn op verschillende manieren ontstaan. De landschappelijke en historische ontwikkeling van de gebieden zijn bepalend geweest voor de historische identiteit.

Welstandseenheden

Dorpen en steden kunnen op verschillende wijzen ontstaan en gegroeid zijn. De landschappelijk ontwikkeling, situering langs oude hoofdwegen en knooppunten maar ook strategische plekken zijn hierin bepalend geweest. In de gemeente Albrandswaard zijn de kernen ontstaan door inpoldering van de Oude Maas.

In Albrandswaard kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende wijze waarop de gebieden zijn ontstaan.

Historische linten:

1. **Dijk - en weglint (H4).** Om gebieden te beschermen tegen overstromingen zijn dijken opgeworpen. Vanaf de dijklinten is het gebied landinwaarts verkaveld en in cultuur gebracht. De bebouwing aan de linten komt zowel op de dijk als aan voet van de dijk voor.
2. **Polderlint (H6).** Langs de weteringen in de poldergebieden zijn verschillende linten ontstaan. De bebouwing aan het polderlint heeft overwegend dezelfde richting als de verkaveling.

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de historische gebieden kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds/typologiebeschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Gebiedscode	naam gebied	Typologiebeschrijving
Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie		
H4.1	centrumgebieden van Rhoon en Poortugaal	Dijk- en weglint – dorpsgebied
H4.2	Poortugaal: Welhoeksdiijk, Albrandswaardsedijk (gedeeltelijk), Slotsedijk Rhoon: Rhoonsedijk, Dorpsdijk, Rijsdijk, Essendijk (gedeeltelijk), Tijsjesdijk en Kleidijk (voor zover gelegen binnen de kom).	Dijk- en weglint – uitloper/buurtschap
H4.3	Poortugaal gedeelte van de Dorpsstraat, Kikkerstraat, Emmastraat en F. vd Poest Clementlaan. Rhoon gedeelte Dorpsdijk	Dorpsgebied
H6.2	Rhoon: Oud Rhoonse Dijk, Molendijk, Kleidijk, Achterdijk	Polderlint - uitloper/buurtschap

H4 Dijklint

Dijklinten bevinden zich langs de grote rivieren. Kenmerkend is het hoogteverschil, de positie van de bebouwing ten opzichte van de dijk en de dichtheid van de bebouwing. Vanaf 1200 worden de nederzettingen in de regio Rijnmond omdijkt en ontstonden er dijklinten. In deze regio was men genoodzaakt zich op of aan de voet van de dijk te vestigen, vanwege overstromingsgevaar in het achterland. Na de realisatie van de Deltawerken hebben veel dijken in deze regio hun primaire waterkerende functie verloren.

Welstandseenheden

Tussen de dijklinten bestaat verschil in dichtheid en in beleving van open of beslotenheid. Op sommige plekken zijn nederzettingen en buurtschappen ontstaan en op andere is het dijklint juist landelijk gebleven. Om deze verschillen in dijklinten te accentueren worden verschillende welstandseenheden onderscheiden. Er is een verschil gemaakt in 'dorpse dijklinten' (H4.1), 'uitlopers' (H4.2) en 'karakteristieke dorpsgezicht' (H4.3). Voor elk van deze welstandseenheden gelden aparte criteria.

In de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven welke straten of delen daarvan in de dorpsgebieden of uitlopers zijn ingedeeld.

Op de typologiekaart zijn de verschillende typen dijklinten met bovenstaande coderingen aangegeven. Hieronder zijn de verschillende typen nader uitgewerkt en is per type een niveau van welstand bepaald en zijn criteria benoemd.

H4.1 Dorpse dijklinten

Dorpse dijklinten worden gevormd door een fysieke verdichting in bebouwing en een visuele verdichting in het beeld. Historische dorpsgebieden zijn ontstaan als een verdichting van de dijklinten. In deze verdichtingen vestigden zich naast de agrarische functie ook de dienstverlenende en de maatschappelijke functies.

Rhoon



Het centrumgebied van Rhoon concentreert zich tussen de Rijdsdijk, Dorpsdijk en het Strawinskiplein waar het winkelcentrum is gelegen. Dit centrumgebied bestaat grofweg uit twee delen. Ten eerste het

deel ten westen van de Dorpsdijk. Hier is nog gedeeltelijk de oude lintbebouwing van de dijk terug te vinden. Daaronder bevinden zich ook nog een aantal zeer karakteristieke pandjes zoals 't Boerderijtje'. Verder is de bebouwing zeer gemengd, zowel qua functie als architectuur. De bebouwing aan deze zijde bestaat voornamelijk uit twee of meer aangebouwde panden, terwijl de verderop het lint de bebouwing wat losser van structuur wordt. Op dit punt haakt ook de Rijsdijk aan op de dorpsdijk. Vanwege deze hogere dichtheid én de kruising van twee belangrijke wegen (lees: dijken) is het gebied te kenmerken als centrumgebied. Later is het dorp naar noordelijke en zuidelijke richting over de dorpsdijk uitgebreid. Het tweede deel van het centrum bestaat uit het Strawinskiplein en omgeving. Dit winkelcentrum is gebouwd in de jaren '80 om het voorzieningenniveau op peil te brengen met groeiende bevolking. Het winkelcentrum is haaks op het oude lint gebouwd waardoor ter hoogte van het centrum een verwijding van het relatief smalle lintprofiel ontstaat. Dit wordt nog eens versterkt doordat het winkelcentrum als U-vorm ontworpen is met de parkeerplaats in het midden. Hierdoor ontstaat een grote openbare ruimte.

De hoofdbouwworm in het centrum van Rhoon bestaat voornamelijk uit één tot 2 bouwlagen met een kap. Er komen in het centrum verschillende kapvormen en -richtingen voor. De meest voorkomende kapvorm is het zadeldak, evenwijdig aan de straat. In het centrumgebied van Rhoon worden, met uitzondering van het winkelcentrum en omgeving, uitsluitend natuurlijke materialen gebruikt. De gevels bestaan uit baksteen, al dan niet voorzien van stucwerk. De daken bestaan voor het grootste gedeelte uit (gebakken) pannen.

Voor het centrumgebied van Rhoon is een beeldkwaliteitplan in ontwikkeling. Dit plan is, ten tijde van het opstellen van deze nota, reeds in concept gereed. Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken over ontwikkelingen in het centrum en heeft in die context dus een directe relatie met de criteria zoals deze in de welstandsnota opgenomen zijn. Elementen uit het beeldkwaliteitplan die gaan over het bouwen zijn vertaald in de criteria zoals opgenomen in dit hoofdstuk. Aanbevelingen die betrekking hebben op inrichting van de openbare ruimte of beplanting vallen bij de context van deze nota en zijn daarom ook niet opgenomen.

Poortugaal



Het dorpsgebied van Poortugaal is wat complexer dan dat van Rhoon. Dit komt voornamelijk door de ontstaanswijze en –geschiedenis. Poortugaal is in eerste instantie ontstaan als een aantal boerderijen, gegroepeerd in een ronde vorm met een open ruimte daartussen. Later is deze open ruimte volgebouwd en is het dorp qua structuur veranderd. Anno 2003 lijkt het centrum van het dorp Poortugaal dan ook sterk op een dijklint. Daarom is ervoor gekozen dat, ondanks een iets andere ontstaansgeschiedenis, dit dorp toch mee te nemen in beschrijving van dorpsse dijklinten.

Verschillende wegen in het centrum (Schoolstraat, Dorpsstraat en Achterweg) kruisen elkaar, iedere weg met zijn eigen bebouwing. In het centrumgebied liggen nog enkele voorname panden zoals het voormalige gemeentehuis van Poortugaal en het 'Wapen van Poortugaal'. De straatjes in het centrum zijn krap opgezet, het openbare profiel is krappier dan het profiel zoals dat in Rhoon te zien is. De bebouwing in deze straatjes is heel divers. Alle verschillende pandjes vormen samen wel één gesloten straatwand. De woningen zijn relatief laag, vaak één tot anderhalve bouwlaag maar bijna altijd met een kap. In de verschillende straatjes komen zowel langskappen als dwarskappen voor. Vele verschillende kapvormen zijn vertegenwoordigd. De panden hebben een divers kleurgebruik. De oudere, historische panden zoals het voormalig gemeentehuis, zijn gebouwd in een donkere kleur baksteen. De accenten zijn licht gekleurd. Ook zijn de gevels enkele panden, zoals het Wapen van Poortugaal, wit geschilderd of gekeimd.

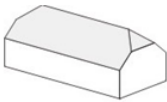
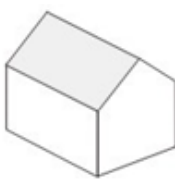
De bebouwing in het oude centrumgebied van Poortugaal is veelal wat rijker gedetailleerd dan bebouwing in de omgeving, zoals op de foto's hierboven te zien is. Er wordt gebruikt gemaakt van detaillering en accenten in het metselwerk. Bij verschillende gebouwen zijn ook de dakgoot en de gootklossen voorzien van de nodige detaillering.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BIJZONDER niveau van welstand van toepassing. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpsse dijklint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwvormen en kleurgebruik.

Criteria

Voor de dorps dijklinten (H4.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor dijklinten in de gemeente Albrandswaard; dorps -H4.1		
Een dorps dijklint is ontstaan vanuit een verdichting in het dijklint. De bebouwing bestaat uit een mix van staafvormige bouwmassa's en kleinere bouwmassa's waarbij de hoofdbouwmassa op de kruin van de dijk gesitueerd is. De bebouwing in de dorps dijklinten staat dicht op de weg en de rooilijn van de gebouwen volgt de loop van het dijklint. In de dorps dijklinten bepalen de gesloten tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden: • Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's. • Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's. Bij vervanging en nieuwbouw van een hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Voor monumentale / cultuurhistorisch waardevolle panden of gevelwanddelen dient bij vervanging hetzelfde type te worden teruggebouwd. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.		
Situering van het bouwwerk	Type A	Type B
		
	Rooilijn: • Gebogen rooilijn, volgt de weg.	
	Zijdelingse afstand: • Los van elkaar.	Zijdelingse afstand: • Aan elkaar (gesloten van bebouwing, clusters van bebouwing)

Situering van het bouwwerk	Type A	Type B
	Oriëntatie: • Haaks op de straat (dwarsrichting). • Indien gelegen op of aan een feitelijke dijk: hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. • Indien niet gelegen aan een dijk: oriëntatie op de ruimtelijk belangrijkste openbare ruimte of straat.	Oriëntatie: <i>Rhoon; J. Louwerensplein/Strawinskyplein</i> • Alzijdige oriëntatie (alle gevels dienen representatief te zijn alsof het voorgevels waren) <i>Overige dorpsgebieden</i> • Evenwijdig aan de straat (langsrichting). • Indien gelegen op of aan een feitelijke dijk: hoofdbebouwing is gesitueerd op de kruin van de dijk. • Indien niet gelegen aan een dijk: oriëntatie op de ruimtelijk belangrijkste openbare ruimte of straat.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Staafvormig, liggend.	Bouwmassa: • Per erf of kavel is er één hoofdbouwmassa. • Staafvormig, liggend en blokvormig.
	Bouwhoogte: • Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap, passend in de gevelwand.	Bouwhoogte: <i>Rhoon; J. Louwerensplein/Strawinskyplein</i> • Één bouwlaag met daarboven eventueel een bijzonder dakopbouw of kapconstructie. <i>Rest dorpsgebied Rhoon en Poortugaal</i>

		Hoogtevariatie tot 2 bouwlagen met kap, passend in de gevelwand.
Gevelaan- zichten van het bouw- werk	Kapvorm: - Forse kappen. - Hoofdvorm is een zadeldak of schilddak	Kapvorm: <i>Rhoon; J. Louwerensplein/Strawinskyplein</i> Platte afdekking of bijzonder dakopbouw of kapconstructie
	Daken mogen met overstek worden toegepast.	<i>Rest dorpsgebied Rhoon en Poortugaal</i> Hoofdvorm is een zadeldak of mansardekap.

	Type A	Type B
Gevelaan- zichten van het bouw- werk	Kaprichting: Haaks op de straat (dwarsrichting).	Kaprichting: <i>Rhoon; J. Louwerensplein/Strawinskyplein</i> - Kaprichting niet van toepassing. Aansluiten bij bestaande dakopbouw of kapconstructies. <i>Rest dorpsgebied Rhoon en Poortugaal</i> - Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) de straat.
	Gevelopbouw Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk. Onderstuk is overwegend niet symmetrisch, bovenstuk geheel symmetrisch.	
	Gevelgeleding: - Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. - Gebruik van staande ramen. - Parcelering bij grotere bouwvolumes. - Toepassen van een plint is niet toegestaan een functionele dorpel daartegen wel. - Bij (ver)nieuwbouw bestaande waardevolle gevelkarakteristieken (zoals klok-, lijst- of tuitgevels) behouden	
	Plasticiteit: In de voorgevel mogen geen balkons sneltoetscriteria.	
Materialisatie en de- taillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: <i>Rhoon</i> - Begane grond: overwegend glas - Overige bouwlagen: traditioneel, baksteen en stucwerk. Accenten in metaal, aluminium, staal, hout, glas en beton. Kunststof gevelbekleding is uitgesloten. <i>Rhoon; J. Louwerensplein / Strawinskyplein</i> - modern, glas, (roestvast) staal, aluminium, e.d. <i>Poortugaal</i> - Kozijnen: hout of goedgeijkende andere materialen. - Dakbedekking: (gebakken) niet geglazuurde pannen. - Gevel: bakstenen, stucwerk of gekeimd.	
	Materiaalkleur: <i>Rhoon</i> - Gevels in warme en natuurlijke (aarde)tinten. <i>Poortugaal</i> - Baksteenkleur: donkere tinten.	

	• Stucwerk of gekeimd: witte of lichte kleuren, aansluitend bij toegepaste kleurstellingen in de omgeving. • Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren.
	Detailering: • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
• Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.1 Dijklint; dorps	
• De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	• Aan de achterkant situeren, naast de hoofdbebouwing is mogelijk, mits plaatsing 3 meter achter voorgevelrooilijn, mits de breedte van de 'kruin' van de dijk het toelaat. • Materiaal, kleur en detaileringniveau van aan- of uitbouw afstemmen op dat van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	• Aan de achterkant situeren. • In de dorpsgebied van Rhon zijn luifels en overkappingen aan de voorzijde van het gebouw niet toegestaan. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaal van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	• Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuien afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detailering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. • Met name (winkel)puien op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud en respect voor oorspronkelijke raamindeling.

	• Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	• Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte dakkapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.
Erfafscheidingen	• Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

H4.2 Uitlopers en buurtschappen

De uitlopers van dijklinten zijn kleine clusters van bebouwing, soms op de kruin en soms aan de voet van de dijk gelegen; soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan de dijk.

Rhoon



De uitlopers in Rhoon zijn zeer duidelijk herkenbaar. De linten komen veelal vanaf het buitengebied en lopen helemaal door tot aan het centrum van het dorp dat als H4.1 is getypeerd. In de loop van de tijd zijn sommige linten doorbroken door grote infrastructurele lijnen. Een voorbeeld daarvan is de Kleidijk. Deze is doorsneden door de Groene Kruisweg. De fragmenten van de Kleidijk zijn echter nog wel als uitloper herkenbaar en ook als zodanig getypeerd. Ook de Dorpsdijk wordt doorsneden door dezelfde Groene Kruisweg. De bebouwing langs deze dijken is in principe vergelijkbaar met de centrumgebieden. Het grote verschil is vaak terug te vinden in de oorspronkelijke functie van het gebouw en de situering. De uitlopers zijn vaak wat minder dicht bebouwd. Er zijn meer doorzichten naar wat vroeger het buitengebied was. Dit buitengebied is op veel plaatsen al bebouwd. Zo was vroeger vanaf de Rijsdijk een open zicht richting het buitengebied. Na de realisatie van de woonwijk ten noorden van de dijk (Ghijs-

eland e.o.) zijn de doorzichten naar het buitengebied verdwenen. Bij deze dijk is echter nog wel aan beide zijden de dijklintbebouwing herkenbaar. Bij de Tijsjesdijk en de Dorpsdijk (tussen de Korhoenlaan en Zwaluwenlaan) is het een andere situatie. De Dorpsdijk is in dit stuk van oorsprong alleen aan de westzijde bebouwd. Aan de oostzijde was er een open zicht over de Jan Cornelispolder. Hetzelfde geldt voor de Tijsjesdijk, waar aan de zuidoostkant open zicht was over Het Buitenland en de Zegenpolder. Aan de dijken komt een variatie aan bebouwingsvormen voor uit verschillende bouwperioden. Veelal is de bebouwing vrijstaand of halfvrijstaand met een hoogte van 1 of 2 bouwlagen met een kap. Af en toe is er als inbreiding een rijtje van drie of meer woningen opgenomen. Voor de panden wordt veelal gebruikt gemaakt van natuurlijke materialen: de gevels van baksteen en de daken van (gebakken) pannen. Ook wordt er in de linten gebruik gemaakt van hout als hoofdconstructiemiddel. Op de middelste foto hierboven is daar een voorbeeld van weergegeven. De wanden van deze schuur bestaan uit bruin gepotdekseld houtwerk, het dak is voorzien van rode singels. De detaillering van de pand is sober.

Poortugaal



De uitlopers van de dijklinten in Poortugaal hebben een iets ander karakter dan in Rhooen. De twee dijken waar het om gaat, de Albrandswaardsedijk en Welhoeksedijk, liggen aan de rand van het dorp. De dijken zijn aan beide kanten voorzien van vrijstaande bebouwing. Aan de Albrandswaardsedijk komen nog enkele woningen voor die in gebruik waren voor werknemers van het psychiatrisch ziekenhuis. Deze woningen hebben een statig uiterlijk dat wordt bepaald door een hoog opgetrokken gevel waardoor de woningen hoger lijken. Ook hebben de woning een forse goot en gootoverstek waardoor het gebouw als geheel fors oogt. Ten tijde van het bouwen van deze woningen had het ziekenhuis nog niet de omvang die het nu heeft. Verderop staan er aan de dijk nog enkele karakteristiek witte woningen. Deze woningen zijn 1 ½ bouwlaag met een kap. In tegenstelling tot de hierboven beschreven woningen staan deze niet aan de top van de dijk, maar onder aan de dijk. Zoals aan de foto's hiernaast al te zien is, is het kleurgebruik zeer divers. Er wordt gebruik gemaakt van een donkere kleur baksteen, er komen echter ook witte woningen voor (wit gestuct of gekeimd). Voor de meeste woningen is echter wel gekozen voor het gebruik van natuurlijke materialen. De daken zijn voorzien van een pannen dak. Afhankelijk van de kleur

van de gevel is het dak voorzien van rode, donkergrijze of blauwe dakpannen. Uitgangspunt bij de welstandstoetsing moet daarom ook zijn dat de gevels en de daken qua kleur goed bij elkaar aansluiten. Hierboven zijn daarvan enkele geslaagde voorbeelden te zien. De detaillering van de panden is sober. De bebouwing is nauwelijks voorzien van details in het metselwerk of goten.

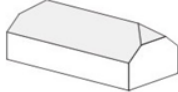
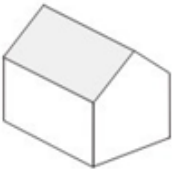
Ook de Welhoeksedijk herbergt een aantal karakteristieke woningen. De dijk sluit nauw aan bij het centrum van Poortugaal. De bebouwingsdichtheid is aan het begin van deze dijk nog relatief hoog. Deze neemt echter snel af als de dijk verder richting het buitengebied gaat. De bebouwing staat dicht op de dijk en bestaat voornamelijk uit kleine blok en staafvormige gebouwen van één tot anderhalve bouwlaag met kap. Eenmaal voorbij de gemeentegrens is er nauwelijks meer bebouwing aanwezig. De bebouwing die wel aanwezig is, bestaat voornamelijk uit vrijstaande agrarische bebouwing (zie ook themablad 'agrarische bebouwing', hoofdstuk 6 van deze nota).

Welstandsniveau

Voor de historische bebouwingslinten wordt een PLUS niveau van welstand gehanteerd. Vanaf deze belangrijke (historische) structuurdragers wordt een gebied het meest intensief beleefd. Daarbij staan langs deze structuren nog veel traditionele historische bebouwing met een relatief hoge cultuurhistorische waarde. Aandacht voor welstand langs deze structuurdragers vormt dan ook een uitgangspunt. Uitzondering hierop vormen een deel van de Dorpsdijk (ter hoogte van het kasteel van Rhooen), de Rijdsdijk van het centrum tot aan de Rivierweg en de Albrandswaardsedijk tussen de Kuivelandse Kade en de Albrandswaardse Haven. Voor deze gebieden geldt het BIJZONDER niveau van welstand

Criteria

Voor de uitlopers/buurtschappen in dijklinten (H4.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor dijklinten; uitloper/buurtschap - H4.2		
Een uitloper/buurtschap bestaat uit een clustering van bebouwing die zowel op de kruin als aan de voet van de dijk is gelegen. De bebouwing is een mix van voornamelijk staafvormige bouwmassa's en enkele kleinere bouwmassa's die gezamenlijk de loop van het dijklint volgen. In de uitlopers/buurtschappen bepalen de open tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn twee typen hoofdbouwmassa's in het gebied te onderscheiden: • Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's. • Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's. Type A komt in de uitlopers/buurtschappen het meeste voor. Dit type is aangevuld met bebouwing van het type B. De bebouwing in de uitlopers/buurtschappen ligt de hoofdbebouwing overwegend op de kruin of op de berm van de van de dijk. Bij nieuwbouw- en vervanging van de hoofdbouwmassa kan één van de hiervoor genoemde typen teruggebouwd worden. Voor monumentale / cultuurhistorisch waardevolle panden of gevelwaddelen dient bij vervanging hetzelfde type te worden teruggebouwd. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.		
Situering van het bouwwerk	Type A 	Type B 
	Rooilijn: • De overwegend gebogen, op de weg gerichte, rooilijn dient gerespecteerd te worden.	
	Zijdelingse afstand: • De bebouwing is vrijstaand. De openheid tussen de bouwmassa's dient gehandhaafd te worden.	Zijdelingse afstand: • De bebouwing is overwegend vrijstaand. De doorzichten naar het achtergebied dienen in acht genomen te worden.

	Type A	Type B
Situering van het bouwwerk	Oriëntatie: - De oriëntatie van de bebouwing is overwegend haaks op de straat (dwarsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. - Hoofdbebouwing kunnen zowel aan de voet als op de kruin van de dijk gesitueerd worden. - Bij situering aan de voet of in de berm van de dijk verdient de aansluiting van het perceel op het dijklint aandacht. (trappartijen, insteekstraten, inritten e.d.)	Oriëntatie: - De oriëntatie van de bebouwing is overwegend evenwijdig aan de straat (langsrichting). Dit beeld dient gerespecteerd te worden. - Hoofdbebouwing is overwegend gesitueerd op de kruin van de dijk.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - Per erf of kavel is er één hoofdbouwmasa. - Staafvormig, liggend.	Bouwmassa: - Per erf of kavel is er één hoofdbouwmasa. Een hoofdbouwmasa kan uit meerder woningen bestaan. - Staafvormig, liggend en blokvormig.
	Bouwhoogte: - Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven. - Passend in de gevelwand.	Bouwhoogte: - Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen handhaven. - Passend in de gevelwand.
	Kapvorm: - Hoofdvorm is een zadeldak of schilddak. - Daken mogen met overstek worden toegepast.	Kapvorm: Hoofdvorm is een zadeldak of mansardekap.
	Kaprichting: Haaks op het lint (dwarsrichting).	Kaprichting: Evenwijdig aan (langsrichting) of haaks op (dwarsrichting) het lint.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: Voorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in boven- en onderstuk.	
	Gevelgeleding: - Voorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. - Bij (ver)nieuwbouw bestaande waardevolle gevelkarakteristieken (zoals klok-, lijst- of tuitgevels) behouden	
	Gebruik van staande ramen is toegelaten.	

	Type A	Type B
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze: - Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. - Dakbedekking: (natuurlijk) riet of (gesmoorde) gebakken pannen. - Gevel: bakstenen.	Materiaalkeuze: - Kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. - Dakbedekking: (gesmoorde) gebakken pannen. - Gevel: bakstenen.
	Materiaalkleur: - Baksteenkleur: donkere tinten. - Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren.	

	Detailering: • Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
• Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. •	



Voor de hiernaast afgebeelde woningen aan de Albrandswaardsedijk gelden zeer specifieke criteria. De gemeente Albrandswaard wil de huidige karakteristiek van deze woningen conserveren vanwege de belangrijke cultuurhistorische waarde van de panden. Deze panden (tevens gemeentelijk monument) kennen dan ook zeer specifieke criteria. Deze worden hieronder opgesomd.

Rooilijn:

- De strakke rooilijn die de dijk volgt dient gehandhaafd te blijven

Zijdelingse afstand:

- De vrijstaande situering van de woningen dient gehandhaafd te blijven

Oriëntatie:

- De op de dijk gerichte oriëntatie dient gehandhaafd te blijven

Hoofdbouwvorm:

- Eén hoofdbouwmassa per perceel dient gehandhaafd te blijven
- Blokvormige bouwmassa handhaven
- Bouwhoogte van 2,5 laag met flauwe kap handhaven
- Bestaande kapvorm (samengestelde kap) handhaven
- Kaprichting haaks op het lint handhaven

Gevelaanzicht

- De gevel bestaat uit één geheel. Vanwege het gebruik van geglazuurde steentjes op dorpelhoogte van de begane grond wordt in mindere mate een plint gesuggereerd.
- Lijnsymmetrie in de gevel aanwezig.
- De gevel heeft een sterke verticale geleiding. De gevelopeningen zijn verticaal gericht.
- De plasticiteit bestaat uit een redelijk diepe neggemaat. Overige plasticiteit in de gevel is niet aanwezig en niet wenselijk

Materialisering en detaillering

- Gebruik van donker gekleurde baksteen
- Gebruik van natuurstenen elementen bij gevelopeningen
- Gebruik van (gebakken) pannen in een donkere kleur
- Kozijnen en dakranden in contrasterende, lichte kleur
- Dorpels in natuursteen
- Gebruik van geglazuurde steentjes ter hoogte van de dorpellijn
- Rijk gedetailleerde daklijst
- Aan voorzijde dakvlak en voorgevel zijn geen aan of uitbouwen of opbouwen toegestaan

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H4.2 Dijklint; uitlopers/buurtschappen	
• De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	• Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat: doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	• Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel.
Kozijn- en gevelwijzigingen	• Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijk ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuizen afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke historische bebouwing met rolbogen, speklagen e.d. richtinggevend. • Met name (winkel)puizen op hoeken verdienen een zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.
Dakkapellen	• Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en aansluiten bij de architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte kapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbebouwing essentieel.

H4.3 Karakteristiek dorpsgezicht Poortugaal en Rhoon

zie bijlage

H6 Polderlint

Polderlinten worden gekenmerkt door langgerekte landschappelijke lijnen met bebouwing in verschillende dichtheden. De polderlinten in Albrandswaard zijn verkaveld en in cultuur gebracht vanaf de oeverwallen van de Oude Maas, later gevolgd door binnenwaartse nederzettingen langs de weteringen: de polderlinten. Langs de weteringen zijn verschillende linten ontstaan. De bebouwing aan het polderlint langs de weteringen heeft overwegend dezelfde richting als de verkaveling.

Welstandseenheden

De dichtheid en de beleving van open dan wel beslotenheid van bebouwing in de polderlinten verschilt. Soms zijn er nederzettingen aan de linten ontstaan. Om deze verschillen in de criteria te laten doorwerken, worden verschillende welstandseenheden onderscheiden. Er is een verschil gemaakt in 'dorpse polderlinten', 'uitlopers/buurtschappen' en 'landelijke polderlinten'. Voor elk van deze welstandseenheden gelden aparte criteria.

In de gemeente Albrandswaard zijn alleen de uitlopers/buurtschappen (H6.2) benoemd. Deze uitlopers bestaan uit de Achterdijk, Kleidijk (gedeeltelijk), Molendijk (gedeeltelijk), Oude Rhoonsedijk, F. v.d. Poest Clementenlaan en Kerkstraat (gedeeltelijk).

Op de typologiekaart zijn de uitlopers van de polderlinten met bovenstaande codering aangegeven. Hieronder zijn de uitlopers nader uitgewerkt, is een niveau van welstand bepaald en zijn criteria benoemd.

H6.2 Uitlopers en buurtschappen



De uitlopers van polderlinten zijn kleine clusters van bebouwing soms direct aan de kern, als uitloper van de verdichting in de dorpskern en soms als buurtschap solitair aan het lint. De bebouwing in de uitlopers en bebouwingsclusters zijn gesitueerd op de kop van de kavel, aan het polderlint (de wetering of de weg). Het type bebouwing verschilt niet ten opzichte van de bebouwing aan landelijke polderlinten, hoewel meer nietagrarische bebouwing voorkomt. De bebouwingsvorm aan deze linten is divers, maar heeft vaak wel een duidelijke richting. De bebouwing is meestal gericht op de weg. Qua architectuur is er niet één duidelijke stroming aan te wijzen. De bebouwing is zeer divers te noemen. Ook de kapvormen variëren sterk. Naast zadeldaken komen mansardekappen en schilddaken voor. Het kleur en materiaalgebruik is ook divers in deze uitlopers. De daken zijn veelal voorzien van een pannendak. De meest voorkomende kleur voor deze daken is rood of donkergrijs (antraciet). De gevels zijn voornamelijk opgetrokken in baksteen met een middeldonkere tot donkere kleur. Enkele panden zijn wit gestuct of gek-

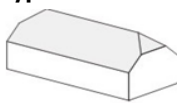
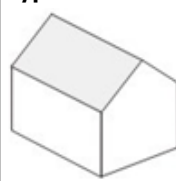
eimd. De detaillering van de panden beperkt zich meestal tot de expressionistische bebouwing. Ook functioneel is er een onderverdeling te maken. Langs de uitlopers liggen zowel agrarische bedrijven, oude boerderijen die geen agrarische functies meer hebben en 'gewone' burgerwoningen. In de gemeente Albrandswaard zijn een aantal fraaie voorbeelden van voormalige agrarische boerderijen bewaard gebleven zoals op de foto hiernaast te zien is (zie hiervoor ook de themabladen 'historische boerderijen' en/of 'agrarische bedrijfsbebouwing in hoofdstuk 6 van deze nota). Hier is een wit geschilderde boerderij te zien met bijbehorende bijgebouwen. Aan de uitlopers van de polderlinten zijn in de loop der tijd enkele nietagrarische bedrijven gevestigd. Kenmerkend voor de uitlopers (en buurtschappen) is de expressionistische architectuurstijl bij woonbebouwing. Deze woonbebouwing is in de jaren '20/30 in de polderlinten gebouwd. Deze bebouwing vormden als het ware de eerste uitbreidingen van de kern. Een goed voorbeeld daarvan is te vinden aan de Molendijk, boven de Stationsstraat (zie hiernaast).

Welstandsniveau

De dynamiek in de gebieden met gemengde bebouwing is relatief hoog. Functieverandering en ruimtelijke ingrepen zijn hier aan de orde van de dag. Omdat in de gemengde gebieden nog veel traditionele historische bebouwing staat met een relatief hoge cultuurhistorische waarde is extra aandacht voor welstand in deze gebieden gewenst. Derhalve is gekozen voor een PLUS niveau van welstand. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de ruimtelijke kwaliteit van het dorpse polderlint en het bewaren van de eenvoud in hoofdbouwvormen en kleurgebruik.

Criteria

Voor de uitlopers en buurtschappen in polderlinten (H6.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippe lijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor polderlinten; uitloper/buurtschap H6.2		
Een uitloper/buurtschap aan een polderlint bestaat uit (een opeenvolging van) clusterbebouwing. De clusters vormen soms een eenheid en zijn in de loop der jaren ontstaan en opgebouwd uit een mix van gebouwen uit verschillende tijdperiodes. Zowel in de van oorsprong agrarische als in de niet-agrarische uitlopers/buurtschappen bepalen de open tot half-open rooilijnen de structuur van het occupatiepatroon. Er zijn drie typen hoofdbouwmassa's in de gebieden te onderscheiden: • Type A: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's met een van oorsprong agrarische functie. • Type B: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet agrarische functie. • Type C: expressionistische bebouwing. Type A, B en C komen in de polderlinten van dit type naast elkaar voor. Type C is vooral gebouwd in de uitlopers van dorpsgebieden als uitbreiding. Voor dit type gelden aanvullend op de criteria voor type B de criteria zoals vermeld in de tabel 'A3 – Expressionisme'. Aangezien het type A3 niet verder in Albrandswaard voorkomt, is dit schema in deze paragraaf opgenomen.		
Situering van het bouwwerk	Type A	Type B
		
		
	Rooilijn: • Rechte en rechtlijnige rooilijnen handhaven.	
	Zijdelingse afstand: • Overwegend los van elkaar.	
Oriëntatie: • Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. • Achterzijden van de bebouwing op eilanden tussen twee wateringen en of een watering en een openbare weg in verband met de zichtbaarheid van de openbare ruimte behandelen als voorzijden.		

Hoofdvormen van het bouwwerk	Type A	Type B
	Bouwmassa: - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw heeft een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen zoals in de directe omgeving voorkomende boerderijen, of een bewerking hiervan de voorkeur. - Aansluiten bij de staafvormige, (liggende) bouwmassa's.	Bouwmassa: - Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw streven naar zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing. Bouwstijl conformeren naar de bouwstijl van de naastgelegen bebouwing. - Aansluiten bij de staafvormige, (liggende of staande) en blokvormige bouwmassa's.
	Bouwhoogte: Hoogtevariatie van 1 tot 1,5 bouwlaag handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.	Bouwhoogte: Hoogtevariatie van 1 tot 2 bouwlagen met kap handhaven, afstemmen op de bebouwingshoogte van de omgeving.
	Kapvorm: - Forse kappen, hoofdvorm: zadeldak of schilddak - Daken mogen met overstek worden toegepast.	Kapvorm: Hoofdvorm: zadeldak, afgeplat tentdak (vooral toepasbaar bij een staande staaf als vorm hoofdbouwmassa) of mansardekap.
	Kaprichting: Haaks op het lint (dwarsrichting).	Kaprichting: Evenwijdig (langsrichting) of haaks (langsrichting) op het lint.
Gevelaan-zichten van het bouwwerk	Gevelopbouw: - Vorgevel van het hoofdgebouw bestaat uit één geheel maar is te onderscheiden in een dakgedeelte en een onderstuk. - De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij boven de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk.	
	Gevelgeleding: - Vorgevel van het hoofdgebouw heeft een verticale geleding. - Gebruik van staande ramen. - Geleding passend bij architectuurstijl hoofdbouw. - Bij (ver)nieuwbouw bestaande waardevolle gevelkarakteristieken (zoals klok-, lijst- of tuitgevels) behouden	

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Type A	Type B
	Materiaalkeuze: - Deuren en kozijnen: hout of goedgelijkende andere materialen. - Dakbedekking: (gesmoorde) gebakken pannen of (natuurlijk) riet. - Gevel: bakstenen.	
	Materiaalkleur: - Tegengaan van gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren zoals: oranje gifgroen of fel paars etc. - Het is van belang het kleurgebruik af te stemmen op de omgeving passende kleuren hierbij zijn: donkere aardtinten rood en bruin, zwart en donker groen. - Kozijnkleur: Oudhollandse kleuren.	
	Baksteenkleur: bij voorkeur rode aardtinten. Keimen, schilderen of stucen met een witte of lichte kleur verf toegestaan, aansluitend bij toegepaste kleurstellingen in de omgeving.	
	Detaillering:	

	Zorgvuldige detaillering aansluitend aan de oorspronkelijke en/of in overeenstemming met de detailleringen van belendingen.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Voor de expressionistische bebouwing in de H6.2 gebieden geldt het volgende schema met gebiedsgerichte criteria. Aangezien deze nota uitgaat van gebiedsgericht welstandsbeleid en geen objectgericht welstandsbeleid, zijn deze panden niet apart aangegeven. Om te bepalen of een pand behoort tot de stroming van expressionistische architectuur kan Stichting Dorp, Stad en Land om advies gevraagd worden.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden met expressionistische bebouwing Type C		
	Individuele objecten	Seriematige objecten
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: Aansluiten bij aanwezige rooilijn in gebied.	Rooilijn: - Aansluiten bij aanwezige rooilijn in gebied. - De rooilijn is recht en op accentpunten verspringend. Deze karakteristiek handhaven.
	Zijdelingse afstand: - Doorgaans vrijstaand of halfvrijstaand. - Ensembles met individuele bouw onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.	Zijdelingse afstand: - Aaneengesloten. - Bouwblokken onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.
	Oriëntatie: De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven.	
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - De bouwmassa bestaat uit één duidelijke bouwmassa met (niet-)functionele details. - Toegepaste vormen: staaf (liggend en staand) of blokvormig – overwegend met kap. - Op hoeken accenten in bouwvorm, door toepassen aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen, mits passend in totale gevelwand mogelijk.	
	Bouwhoogte: Bouwhoogte afleiden van bouwhoogte binnen bouwblok, cluster van seriematige vrijstaande of halfvrijstaande gebouwen.	
	Kapvorm: - Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van gevel en bouwblok. - Accenten op hoeken ter versterking stedenbouwkundige structuur toegestaan mits passend bij de architectuur van het geheel.	

	- Bij voorkeur toepassen van samengestelde kappen - Zakelijk expressionisme: platte daken. - Bij voorkeur toepassen samengesteld zadeldak, tentdak of mansardekap.
	Kaprichting: Overwegend samengestelde kaprichtingen toepassen mits aangepast aan bouwmassa en passend in de gevel(wand).
Gevel-aanzichten van het bouw-werk	Gevelopbouw: - Het uiterlijk van de bouwvorm is bepalend voor de gevelopbouw en -geleding. - Duidelijke afsluiting van de gevelwand door toepassing van een daklijst mogelijk. - Duidelijke opbouw gevel doorgaand bestaande uit (plint-)middenstuk-dakopbouw handhaven.
	Gevelgeleding: - Uiterlijk bouwvorm van de afzonderlijke elementen is bepalend voor de gevelopbouw en -geleding. - Bij vrijstaande en halfvrijstaande individuele gebouwen is het horizontalisme overheersend. - Bij seriematige bouw (m.n. middelhoogbouw) is een verticale geleding overheersend.
	Plasticiteit: De over het algemeen hoge plasticiteit van de gevel handhaven.
	Toepassing van o.a. uitbouwtjes, torentjes en overige ornamenten toegestaan mits deze in lijn van het geheel zijn vormgegeven en passen in de gevelwand.

	Individuele objecten	Seriematige objecten
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Overwegend materiaalgebruik: • Gevels: baksteen, natuursteen en/of zandsteen.	Overwegend materiaalgebruik: • Gevels: bij voorkeur baksteen, natuursteen en/of zandsteen. • Kap: bij voorkeur gedekt pannen - platte daken bitumen. • Kozijnen: bij voorkeur hout (geschuurd en gebeitst) of goedgelijkende andere materialen.
	• Kap: bij voorkeur gedekt pannen, riet (bij vrijstaande landhuizen) of een combinatie hiervan. • Kozijnen: bij voorkeur hout (geschuurd en gebeitst) of goedgelijkende andere materialen.	
	Kleurtoon: • Gevels: hoofdzakelijk lichte kleurtoon. • Kap: overwegend donkere kleurtoon (rood- en zwarttinten) - m.u.v. rietdaken.	
	• Kozijnen: bij voorkeur wit.	
	Detaillering: • De panden zijn doorgaans rijk gedetailleerd. • Overige details kunnen mits zorgvuldig ingepast en vormgegeven in de lijn met de overwegende architectuur en passend bij de schaal en de functie van het gebouw worden toegepast.	
	• Bij verschillende bouwvormen kunnen verschillende vormen van details worden toegepast. • Bij voorkeur toepassen van kenmerkende details: vensterstroken, dik kozijnhout, kleine smalle roeden, sierverbanden en verticale metselverbanden.	

- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen.
- Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria.
- Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte.
- Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte.
- Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor H6.2 Polderlint; uitlopers/buurtschappen

- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.
- Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	• Uitbreiding aan zijgevel alleen mogelijk als vorm en maat van het perceel daar ruimte voor laat; doorzichten niet dichtzetten. • Kapvorm en –richting afstemmen op kapvorm van het hoofdgebouw. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met het hoofdgebouw is essentieel. • Voor gebieden type A en B bijzonder niveau bij voorkeur uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout. Hout bij voorkeur in donkere kleurstelling in Oudhollandse kleuren of zwart geteerd.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	• Ondergeschikt houden aan het hoofdgebouw, in principe achter het hoofdgebouw niet zichtbaar vanaf de openbare weg. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Kapvorm en –richting afstemmen op kapvorm van de hoofdbebouwing. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdgebouw is essentieel. • Voor gebieden type A en B bijzonder niveau bij voorkeur uitvoeren in metselwerk of gepotdekseld hout. Hout bij voorkeur in donkere kleurstelling in Oudhollandse kleuren of zwart geteerd.
Kozijn- en gevelwijzigingen	• Bij kozijn- en gevelwijzigingen dient het oorspronkelijke ontwerp als uitgangspunt. • Bij nieuwe winkelpuizen afstemming zoeken in ritmiek van de pui- en/of gevelstructuur tussen begane grondgevel en bovengevel. • Het samenvoegen van meerdere panden door het toepassen van luifels of andere geveltoevoegingen is niet toegestaan. Deze moeten altijd de oorspronkelijke gevelindeling van het individuele gebouw volgen en afgestemd zijn op de materiaalkeuze en kleurstelling van het bestaande hoofdgebouw. • Detaillering van de oorspronkelijke / historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend. • Met name (winkel)puizen op hoeken verdienen een zeer zorgvuldige vormgeving. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke raamindeling. • Behoud van en respect voor oorspronkelijke ornamentiek.

Dakkapellen	• Dakkapellen aan de voorkant in maatvoering minimaliseren en passend in architectuur van het hoofdgebouw. • Geen dakopbouwen en doorgetrokken gevels. • Aangekapte dakkapel is mogelijk. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. afstemming met hoofdbebouwing essentieel.
--------------------	--

Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)

Achter de historische structuren en aan de randen van de kernen zijn planmatig ontworpen woongebieden gebouwd. Door de jaren heen zijn er verschillende typen planmatig ontworpen buurten en wijken gebouwd, die telkens weer nieuwe randen van kernen vormen. Binnen de bouwblokken en soms binnen straten en buurten bestaat een zekere mate van uniformiteit.

Welstandseenheden

Vanaf de periode 1870 – 1900 is de uitbreiding van de gebouwde omgeving vooral planmatig aangestuurd. Bij deze planmatige ontwikkelingen van woon en gemengde gebieden hebben kenmerkende stijloverwegingen in meer of mindere mate hun stempel gedrukt op de kwaliteit van de omgeving. Met name in de vooroorlogse woongebieden zijn deze kenmerkende bouwstijlen nog nadrukkelijk aanwezig. Vanaf de in de jaren '30 ontwikkelde 'open stedenbouw' zijn op grote schaal bouwblokken toegepast. Doordat deze zijn opgebouwd uit herhaling van woongebouwen en rijenhuizen in stroken of stempels worden deze ensembles heel anders beleefd. In woongebieden die in kleine stappen zijn ontwikkeld en ook in de meer recente woonwijken is de ontwikkeling meer overgelaten aan de markt. Individuele woonwensen en aversie tegen seriematig bouwen en het zoeken naar verscheidenheid hebben geleid tot wijken met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur.

In de planmatig ontworpen woongebieden kan onderscheid worden gemaakt in de verschillende perioden waarin de woongebieden zijn gerealiseerd.

- 1) **Vooroorlogse woongebieden (W1.1).** De traditionele bebouwing uit de periode 1900-1945 heeft een ingetogen materiaal- en kleurgebruik voorzien van eenvoudige details. Er is vooral gebruik gemaakt van baksteen als bouw materiaal.
- 2) **Woongebieden in stroken - en blokverkaveling (W1.2).** Door de hoge productiestroom is er in de periode 1945-1980 veelvuldig gebruik gemaakt van verschillende bouwmaterialen zoals glas, baksteen, beton en staal. De bouwblokken hebben een repeterend patroon en geheel eigen kenmerkende detaillering.
- 3) **Woonerven (W1.3).** Deze woongebieden uit de jaren 1970-1985 kenmerken zich door het woonerfconcept. De bebouwing is zeer divers en gesitueerd in een groene woonomgeving. De menselijke schaal en maat is hierbij leidend. Kenmerkend zijn ook de vele aanbouwen aan de hoofdbouwvorm.
- 4) **Woongebieden eind 20e eeuw (W1.4).** In deze woongebieden is een grote diversiteit aanwezig in bouwvormen en kleur en materiaalgebruik. Binnen de bouwblokken en/of straatwanden is de samenhang doorgaans groot. De blokken onderling zijn doorgaans verschillend.

In de gemeente zijn verschillende gebieden te karakteriseren als gebieden die planmatig ontworpen zijn. In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan bepaalde wijken kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds/typologiebeschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Daarnaast zijn gebieden met een overwegend individuele bouw gerealiseerd. Deze gebieden kenmerken zich door een individuele architectuur, die geen of weinig relatie vertoont met de omliggende planmatige bebouwing. Deze gebieden zijn met de codering W2 op de typologiekaart en in onderstaand schema aangeduid.

Gebiedscode	Naam gebied	typologiebeschrijving
Planmatig ontworpen woongebieden (W-gebieden)		
W1.1	Poortugaal: Gr. Kruisstraat e.o. en de Kerk Achterweg. Dr. Willem Vosstraat Rhoon: Rhodenstraat, Duivelandstraat, C.A. Dekkerstraat en Singel	Vooroorlogse woongebieden
W1.2	Poortugaal: Repelstraat, Schutskooistraat en omgeving, Konin-ginnelaan, Willem Alexanderlaan, Irenestraat, Prins Bernhard-	Woongebieden in stroken- en blokverkaveling

	laan, Molenweg en Burgemeester Breebaartlaan. Lange Zantelweg en aangrenzende straten. Rhoon: gebied tussen Parallelstraat, Julianastraat, D. de Haanstraat en Werkersdijk / Waalstraat. Gebied tussen Zwaluwenlaan, Tijsjesdijk en Dorpsdijk. Jasmijn / Perelaer e.o.	
W1.3	Poortugaal: de Heuvel, de Terp, de Meeting en de Waraar. Het gebied tussen de van Leeuwenhoeklaan, Schroeder van der Kolklaan en de Albrandswaardsedijk. Rhoon: Het gebied tussen de Tijsjesdijk en de Essendijk. Gebied tussen de Rivierweg, Binnenbaan, Kleidijk en Rijsdijk. Gebied tussen Mozartlaan, Beethovenlaan, Bachlaan en Sweelincklaan.	Woonerven
W1.4	Poortugaal: Gebied ten noorden van de metrolijn, met uitzondering van enkele W2-gebieden. Rhoon: Het gebied tussen de metrolijn, Dorpsdijk en de Oud Rhoonsedijk Portland	Woongebieden eind 20 ^e eeuw
W2	Poortugaal: noordzijde van de Blaakse Wetering, Doen Beijenslaan, Limes, Rhoon: Oranje Nassaulaan, Graaf Bentincklaan, J. Kooymanlaan, G.E.C. Ribbiuslaan, Lijsterlaan, Sering	Individuele bouw

W1.1 Vooroorlogse woongebieden (1900-1945)

Door de opkomst van de industrialisatie rond 1900 en daarmee de grote economische vooruitgang, nam de bevolking in de steden steeds meer toe. Mensen trokken van het platteland naar de stad voor werk. De slechte woningen van voor de Woningwet (1901) en de stijgende vraag naar woningen in deze jaren leidde tot een grote behoefte aan betere woningen. Deze werden gesitueerd in een schil rondom de oude kernen en in linten.

Welstandseenheden

De revolutiebouw leverde in Nederland een plattegrond op die gekenmerkt wordt door minimale planmatigheid. Dit is ontstaan door het onvoldoende leiding geven aan de groei van woonkernen. De structuur van de vooroorlogse woongebieden vormt een aaneenrijging van kleine stratenplannen die slechts het beloop van de straten en rioleringen regelen. Bepalend zijn ook het beloop van vroegere poldersloten, eigendoms en perceelgrenzen en oude verkavelingspatronen. De maximalisatie van grondopbrengsten in deze periode heeft geleid tot smalle straten met vrij diepe, gesloten bouwblokken. Hier ontstonden hoge woningdichtheden door de opdeling van huizen.

Rhoon



Het vooroorlogse woongedeelte is qua omvang zeer beperkt gebleven in Rhoon. De grote uitbreidingen in deze kern zijn pas opgestart in de periode van de wederopbouw. Het vooroorlogse wijkje in Rhoon heeft desalniettemin een karakteristiek gezicht. De woningen zijn gericht op de weg en hebben over het algemeen een voortuin. De diepte van de voortuin varieert. De woningen zijn over het algemeen 1 tot 1,5 bouwlaag en voorzien van een langskap. De gevels zijn opgetrokken uit een donkergekleurde baksteen. De goot is over het algemeen in een lichte kleur, waardoor er een contrast ontstaat tussen de goot en de gevels. Vaak zijn de kozijnen in dezelfde lichte kleur geschilderd. De daken van de woningen zijn voorzien van rode dakpannen. Een groot aantal woningen heeft een dakkapel op de onderste helft van het dak. Het houtwerk van deze dakkapellen is over het algemeen in dezelfde tinten geschilderd als het houtwerk van de begane grondkozijnen. Hierdoor ontstaat er een eenheid in het bouwwerk en rust in de straat. Op de hoeken van het dak, waar de zijgevel het dak raakt, is een gemetselde schoorsteen aanwezig.

Poortugaal



De vooroorlogse woonwijken liggen in de kern Poortugaal relatief ver uit elkaar. De twee gebieden waar deze woningen voorkomen liggen ieder aan een andere rand van het dorp. Beide gebieden liggen echter wel in de nabijheid van de belangrijkste straten waarin Poortugaal haar oorsprong vindt, namelijk de Albrandswaardsedijk en de Kerkstraat. Het gebied aan de dr. Willem Vosstraat heeft een, voor de omgeving, herkenbare verkaveling. Op een haakse kruising van twee wegen is de verkaveling namelijk 45° verdraaid, waardoor de woningen aan een pleintje komen te staan. Het midden van het pleintje is voorzien van een verhoogde bestrating met in het midden een boom. Onder deze boom zijn bankjes aangebracht. Deze verbijzondering in de verkaveling is kenmerkend voor deze straat. De woningen zijn per twee aaneengebouwd, waardoor een staafvormige bebouwing ontstaat. De woningen zijn 1,5 bouwlaag hoog en voorzien van een schilddak. De indeling van de gevel is eenvoudig: de voordeur zit aan de rand van de gevel, daarnaast heeft iedere woning twee staande ramen. Tussen deze ramen zit een smalle gemetselde penant. De gevels zijn opgetrokken uit donker gekleurde baksteen. Over het algemeen zijn de kozijnen in een lichte, contrasterende kleur geschilderd. Het dak is voorzien van rode dakpannen. Veel woningen zijn voorzien van een dakkapel. Deze dakkapel is niet bij iedere woning hetzelfde, de situering wel: alle dakkapellen liggen in de gootlijn. De woningen aan de Gr. Kruisstraat en omgeving zijn qua kleur en materiaalgebruik vergelijkbaar met de woningen aan de dr. Willem Vosstraat en de vooroorlogse bebouwing in Rhoon. In deze straten komt echter ook een ander daktype voor dan in eerder genoemde vooroorlogse wijken. Kenmerkend voor deze woningen is de knik in het dakvlak waardoor een deel van het dakvlak schijnbaar over de gevel heen valt. Dit deel van het dak is dan ook nagenoeg verticaal. Deze dakvormen komen we vooral tegen in de expressionistische bouw die globaal tussen 1910 en 1930 gerealiseerd is. De woningen komen echter niet in grote getale voor, zodat voor deze woningen niet een aparte typologie aangegeven is.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- seriematige objecten
- bijzondere bebouwingselementen

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.1 aangegeven.

Welstandsniveau

Deze eerste uitbreidingswijken van de gemeente Albrandswaard hebben bepaalde architectonische waarde en hebben richting gegeven aan de ontwikkeling van de dorpen binnen de gemeente. Om deze reden hebben zij ze waardevol binnen het dorpse ruimtelijke patroon. Voor deze gebieden is een PLUS niveau van welstand van toepassing.

Criteria

Voor de gebieden met seriematige bebouwing (W1.1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor vooroorlogse woongebieden – W1.1		
Situering van het bouw-werk	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
	Rooilijn: Aansluiten bij de aanwezige rooilijn in gebied: gebogen rooilijn langs de dijk en een rechte rooilijn elders.	
	Zijdelingse afstand: Bouwblokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.	Zijdelingse afstand: Doorgaans vrijstaand.
	Oriëntatie: De aanwezige oriëntatie op de straat handhaven.	Oriëntatie: Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvor-men van het bouw-werk	Bouwmassa: - Aansluiten bij bouwmassa cluster serie-matige vrijstaande of half-vrijstaande ge-bouwen of toepassen afgeleide bouw-vorm. - Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmas-sa van het bouwblok.	
	Bouwhoogte: Bouwhoogte afleiden van bouwhoogte binnen bouwblok, cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Kapvorm en kaprichting: - Langskap of een afgeleid type (zoals langskap met schilden, mansardekap). - Aansluiten bij de kapvorm en kaprichting bijbouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Dakopbouw en dakkapellen toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.	

Gevelaanzichten van het bouw-werk	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
	Gevelopbouw en geleding: Aansluiten bij gevelopbouw en gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Plasticiteit: Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Detailering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseis ten aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. - Zodra dakkapellen bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor vooroorlogse woongebieden - W1.1	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Kozijn- en gevelwijzigingen	- Terugkerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormtaal. - Bij aanwezigheid van sterk bindende gevelelementen zoals houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling, worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. - Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Dakkapellen	Aan de voorzijde het aantal dakkapellen beperken tot 1. Bij situering in het dakvlak aansluiten op belendingen en karakteristiek (bijvoorbeeld situering in de goot) handhaven.

W1.2 Woongebieden in stroken en blokverkaveling (1945-1980)

Woonwijken in stroken en blokverkaveling zijn planmatig ontwikkelde woonwijken met een in vorm en uitstraling eenzijdige woonbebouwing. Veel uitleggebieden zijn vanaf de jaren '50 gerealiseerd in een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn verschillende typen woningen gebouwd, veelal in rijen, afgewisseld met flats, appartementenblokken en dubbele woningen.

Welstandseenheden



In de gemeente Albrandswaard zijn een aantal gebieden te karakteriseren als gebieden met traditionele bebouwing (voor de exacte begrenzingen van deze gebieden wordt verwezen naar de inleiding van dit hoofdstuk en de typologiekaart), Omdat voor deze woningtypologie nauwelijks onderscheid gemaakt kan worden in woningen gerealiseerd in Rhoon of Poortugaal wordt deze typologie voor beide kernen gelijktijdig besproken. Ook het criteriaschema geldt voor beide kernen.

De woongebieden in stroken en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke structuur, stedenbouwkundig patroon en eenvoudige hoofdbouwwormen. De architectuur en de toegepaste materialen en bouwwormen stralen antistestedelijkheid uit. De panden in deze buurt hebben veelal bakstenen gevels en zijn voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. Veelal hebben de woningen een langskap die met pannen is gedekt. Bij de oudere buurten zijn veel aan- en uitbouwen te zien omdat de woningen niet groot zijn van binnen. Deze aan- en uitbouwen zijn niet altijd fraai vormgegeven en tasten soms de architectuur van het blok aan. In Rhoon en Poortugaal zijn de W1.2wijken vooral herkenbaar aan de traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen en dubbele woningen. De straten komen op de historische structuren in de kernen uit. Zo komen de twee W1.2gebieden in Rhoon beiden uit op de dorpsdijk. Deze gebieden zijn de eerste grote uitbreiding geweest in de periode van de wederopbouw. Ook in Poortugaal is deze structuur terug te vinden. Hier grenzen beide W1.2gebieden direct aan het historisch dorpscentrum en worden zij gescheiden door de F.v.d. Poest Clementenlaan. Vaak zie je dat de straten in deze buurten uit de wederopbouw de namen dragen van prinses en prinsessen. Ook in Rhoon en Poortugaal is dat het geval. Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- seriematige objecten;
- bijzondere bebouwingselementen.

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.2 aangegeven.

Welstandsniveau

De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groene aanleg en de (eenvoudige) compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde van de verschillende gebouwencomplexen verschilt onderling sterk. Daarom is gekozen voor een BASIS niveau van welstand.

Criteria

Voor de gebieden met traditionele bebouwing (W1.2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor

toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor woongebieden in stroken- en blokverkaveling – W1.2		
	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte rooilijn.	
	Zijdelingse afstand: Blokken en woningen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.	Zijdelingse afstand: Doorgaans vrijstaand.
	Oriëntatie: - De op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek handhaven. - Bij blokverkaveling oriëntatie op de straat. - Bij strokenverkaveling oriëntatie op weg of openbare ruimte.	Oriëntatie: Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - Aansluiten bij bouwmassa/cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen - staaf- of blokvormig of toepassen afgeleide bouwvorm. - Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmas- sa bouwblok.	Bouwmassa: - Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. - Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw.
	Bouwhoogte: Aansluiten bij in de omgeving voorkomen- de bouwhoogte, veelal 2 bouwlagen met kap.	Bouwhoogte: - Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende be- bouwing. - Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw.

	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
Hoofdvormen van het bouwwerk	Kapvorm en kaprichting: - Aansluiten bij kapvorm en -richting bijbouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande ge- bouwen. - Diverse kapvormen mogelijk: zadeldaken of een afgeleid type hiervan. - Accenten op hoeken ter versterking van de stedenbouwkundige struc- tuur toegestaan.	Kapvorm en kaprichting: - Toepassen passende kapvorm en -richting bij bouwvorm en omgeving. - Diverse kapvormen mogelijk.
	Dakopbouw toegestaan mits aanslui- tend bij architectuur van de hoofd- bouwvorm.	Dakopbouw toegestaan mits aansluitend bij architectuur bouwvorm.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: Aansluiten bij gevelopbouw en - geleding binnen bouwblok of clus- ter van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	Gevelopbouw en geleding: Toepassen passende gevelop- bouw en geleding bij bouw- vorm en omgeving.

	Plasticiteit: Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	Plasticiteit: Toepassen passende plasticiteit bij bouwvorm en omgeving.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Detailering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.	
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.		

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor woongebieden in stroken- en blokverkaveling – W1.2	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	- Alleen erkers als meerdere erkers in de gevelwand aanwezig zijn en de erker optimaal wordt geïntegreerd in architectuur van hoofdgebouw. - Samenhang, ritmiek en herhaling per bouwblok handhaven of versterken.
Kozijn- en gevelwijzigingen	- Ritmerende elementen als voordeuren en vensters blijven identiek of krijgen bij vernieuwing tenminste een aan elkaar verwante vormgeving. - Waar in de gevel beelden per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld. - Bij verbouw krijgen bindende elementen een gelijke behandeling (daklijsten e.d.).
Erfafscheidingen	- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. - Behouden van lage erfafscheidingen (tot 1 meter) aan de voorkant.

W1.3 Woonerven (1970/1985)

Als reactie op de blok en strokenverkaveling ontstaat in de jaren '70 een architectuurbeweging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat van nieuwe woongebieden. Deze wijken worden gekenmerkt door het woonerfconcept. De wijken bestaan hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in een groene woonomgeving waarbij de menselijke schaal en maat leidend is.

Welstandseenheden

De woongebieden uit de periode 1970-1980 hebben een grillig straten en verkavelingspatroon met hofjes. De bebouwing is deels georiënteerd op de openbare ruimte en deels op de weg. Bij de woningen die zijn geclusterd rondom de woonerven ontbreekt een duidelijk onderscheid tussen voor en achterkanten. Dergelijke wijken zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. De architectuur van woningen in dergelijke wijken is ingetogen en sluit aan bij de mode van de jaren '70: donkere kleurtoon, het gebruik van semi-ambachtelijke materialen zoals hout, baksteen en gebakken pannen. Op enkele plekken dringen erfafscheidingen door tot aan de openbare weg waardoor het grillige beeld nog eens versterkt wordt.

In de kernen Rhoon en Poortugaal komen relatief veel wijken in de W1.3 typologie voor. Deze wijken zijn gebouwd na de (grootschalige) uitbreidingen in de periode van de wederopbouw. Het is ook in de ruimtelijke structuur van de dorpen te zien dat deze wijken in die tijdperiode gebouwd zijn. De W1.3wijken sluiten nauw aan op de wijken uit de wederopbouw periode. Iedere wijk heeft zijn eigen thema en, afhankelijk van de grootte van de wijk, ook één architectuurstempel meegekregen. In deze beschrijving wordt daarom een onderscheid gemaakt in de kernen Rhoon en Poortugaal.

Rhoon



In Rhoon komen drie wijken voor die qua uitstraling in de W1.3typologie vallen. Het betreft de wijk tussen de Tijsjesdijk en de Essendijk. Verder het gebied tussen de Kleidijk, Rijdsdijk en Rivierweg en tot slot een gebied tussen de Rijdsdijk, Groene Kruisweg, Viaductweg en Molendijk⁴. Het eerst genoemde gebied in Rhoon sluit redelijk goed aan bij de hierboven beschreven standaard typologie. Op enkele plekken is echter geëxperimenteerd met alternatieve woonvormen, zoals drive-in woningen die drie lagen met een kap tellen. Ook met hoekwoningen is op het gebied van de oriëntatie geëxperimenteerd. De woningen zijn over het algemeen georiënteerd op een hofachtig ingericht binnengebied. De inrichting van deze gebieden is niet altijd even duidelijk, voornamelijk voor de parkeerplaatsen.



Het tweede gebied is van recentere datum dan het eerst genoemde gebied. Hier bestaan de woningen voornamelijk uit twee lagen met een kap. Kenmerkende elementen uit de architectuur van de forumwijken (zoals bergingen in de voortuin, gebruik van donker gekleurde materialen) is in deze wijk niet of nauwelijks meer terug te vinden. De stedenbouwkundige opzet van de wijk doet echter nog wel denken aan de Forum wijken. De woningen zijn geclusterd en liggen aan een ontsluitingsring (de Ghijseland). Vanaf deze ontsluitingsstructuur zijn blokken woningen via doodlopende structuren ontsloten. Qua

4) De foto's naast deze tekst zijn in dezelfde volgorde geplaatst als de beschrijving van de wijken.

ligging ligt deze wijk ook het verst van de W1.2 en de historische linten af. Vanaf de ligging is ook de bouwperiode af te leiden.



De laatste wijk is meer richting het oude deel van Rhoon gelegen. Aan de architectuur en de bouwstijl is dit ook te herkennen. De woningen en het stedenbouwkundig plan zijn meer volgens de Forumge-dachte opgebouwd. De woningen zijn in kleine groepjes geclusterd. De architectuur is kenmerkend, er wordt gebruik gemaakt van donkere houtaccenten in de gevels, waardoor een deel van het metselwerk waar de gevels uit bestaan, niet meer te zien is. De daken van de woningen zijn voorzien van een pannen dak. Veel woningen zijn voorzien van bergingen of entreepartijen in de voortuin, in combinatie met een carport. Op enkele plekken wordt het dakvlak van het hoofdgebouw doorgetrokken in het dakvlak van de bijgebouwtjes in de voortuin.

Poortugaal



In Poortugaal zijn de W1.3wijken kleiner van opzet dan in Rhoon. In dit dorp zijn twee gebieden als zodanig getypeerd, namelijk het gebied Albrandswaardseweg, Schroeder van der Kolklaan en Van Leeuwenhoekstraat en verder het gebied ten westen van de Achterweg. Beide gebieden vertonen typische karakteristieken uit de forumperiode. De woningen zijn geclusterd gelegen en worden via doodlopende paden en straatjes ontsloten op een doorlopende hoofdontsluiting. Veel woningen zijn voorzien van de kenmerkende bijgebouwen in de voortuin. In het eerst genoemde gebied is geëxperimenteerd met het laten doorlopen van de kap over het bijgebouw. De woningen zijn veelal opgetrokken uit natuurlijke materialen, baksteen en (gebakken) pannen.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Seriematige objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.3 aangegeven.

Welstandsniveau

Deze woongebieden zijn gesitueerd achter de historische linten en zijn vanaf de doorgaande structuren minder zichtbaar. Daarnaast is de bouwdynamiek groot, maar toegespitst op de kleinere bouwwerken waarvoor een lichte bouwvergunning nodig is. Met name zal getoetst worden aan de sneltoetscriteria. Voor wat betreft de reguliere bouwvergunningsaanvragen in deze gebieden geldt een BASIS niveau van welstand.

Criteria

Voor de gebieden gebouwd in het woonerfconcept (W.1.3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden

en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor gebieden gebouwd in het woonerfconcept – W1.3		
	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: Aansluiten bij toegepaste rooilijn in gebied: doorgaans is dit een verspringende rooilijn.	
	Zijdelingse afstand: - Aaneengesloten of clusters half-vrijstaande gebouwen en vrijstaande seriematige woningbouw. - Bouwblokken, vrijstaande en half-vrijstaande gebouwen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.	Zijdelingse afstand: Doorgaans los van elkaar.
	Oriëntatie: - De aanwezige oriëntatie handhaven. - Doorgaans is dit een op de straat of openbare ruimte georiënteerde bebouwingskarakteristiek.	Oriëntatie: Situatie afhankelijk: wisselend.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm. - Afhankelijk van toegepaste vormen in blok of cluster: Staaf- (liggend) en blokvormig, overwegend met kap.	Bouwmassa: - Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. - Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw.

	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
Hoofdvormen van het bouwwerk	Toepassen van afgekapte en uitstekende vormen in principe mogelijk mits toegepast in het bouwblok of cluster van vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Bouwhoogte: Afhankelijk van bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	Bouwhoogte: - Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing. - Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Kapvorm en kaprichting: Aansluiten bij kapvorm en -richting van bouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	- Diverse kapvormen mogelijk. - Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.	
	Gevelopbouw en geleding: Aansluiten bij gevelopbouw en -geleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	Gevelopbouw en geleding: Toepassen passende gevelopbouw en geleding bij bouwvorm en omgeving.
	Plasticiteit:	

	Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor woongebieden in het woonerfconcept - W1.3	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdbouw. Aan de voorzijde doorgetrokken kap toegestaan.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	Kapvorm afstemmen met de kapvorm van het hoofdbouw.
Kozijn- en gevelwijzigingen	Waar in de gevelwand per bouwblok kwalitatief sterk bindende elementen aanwezig zijn (bijv. houten gevelbekleding, lateibalken, kozijnbehandeling) worden deze per ensemble/compositie op dezelfde wijze behandeld.
Dakkapellen	Individueel vormgeven dakkapellen zijn mogelijk, mits ondergeschikt aan, en in samenhang met het hoofdbouw.
Erfafscheidingen	- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen per bouwblok. - Extra aandacht voor erfafscheidingen aan achterkant gelegen aan achtergelegen parkeerpleintjes en/of hofjes. - Dakopbouwen zijn mogelijk mits zij zijn vormgegeven in de lijn van de gevelwand en kapvorm van het bouwblok.

W1.4 Woongebieden eind 20e eeuw

Eind 20e eeuwse en begin 21e eeuwse woongebieden worden gekenmerkt door een heldere stedenbouwkundige opzet. De architectuur varieert van wijk tot wijk, terwijl de eenheid en uniformiteit binnen de bebouwingsclusters groot is. Er ontstaan verschillende buurten met verschillen in architectuur, bijvoorbeeld van neotraditioneel (jaren 30stijl) tot neomodern (kubisme, staal, beton, glas).

Welstandseenheden

Als reactie op de naoorlogse architectuur en stedenbouw vindt eind jaren '80 een omslag plaats in het ontwerp van nieuwe woongebieden. De woningnood is achter de rug en er wordt meer marktconform gebouwd. In de gemeente Albrandswaard zijn in de kernen Rhoon en Poortugaal verschillende gebieden te karakteriseren als gebied dat gebouwd is aan het einde van de 20e eeuw. In de stedenbouwkundige opzet van de wijk krijgen verschillende architectuurthema's een plek toegewezen, zodat ook het beeld van de wijken als geheel wordt ondersteund. Enkele grote lijnen, die soms teruggrijpen op een historische route, verbinden de eenheden binnen een wijk visueel. In de verkavelingsopzet wordt, in tegenstelling tot de wijken uit de voorgaande decennia, weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Er worden weer echte woonstraten en bouwblokken gerealiseerd, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen. Op dit aspect vertonen de wijken een duidelijke gelijkenis met de woonwijken in traditionele blokverkaveling, waardoor veelal dezelfde gebiedsgerichte criteria zullen gelden. De woongebieden uit deze periode hebben geen eenduidige structuur. Vaak zijn ze opgedeeld in kleinere buurten of clusters door verschillende woontypes, materialen en/of kleuren. De woningen kenmerken zich door hun enorme variatie aan vormen, kleuren en materialen waarmee de individualiteit van een wijk of buurt optimaal tot uitdrukking kan worden gebracht.

Rhoon



De nieuwste en grootste uitbreiding van de kern Rhoon ligt ten noorden van de Groene Kruisweg. Het gebied kent een grote diversiteit in verkaveling, architectuur, kleur en materiaalgebruik. De woningen zijn seriematig gebouwd en themagericht, dat wil zeggen dat de architectuur per blok kan verschillen indien dat in het thema past. In deze nota is er voor gekozen om niet ieder thema uit te gaan werken: de nota richt zich op het handhaven van de huidige situatie en zegt daarbij dat er aansluiting gezocht moet worden bij het thema waar de betreffende bouwopgave zich in bevindt. In het gebied komen enkele specifieke woningen voor. Deze aparte woningen komen voornamelijk voor in het gebied Jonkerhof, Nachtwaker, Kruisvaarder en Valkenier. Dit gebied, dat qua verkaveling experimenteel is, kent enkele bijzondere architectuuraspecten. Zo zijn enkele woningen voorzien van een ver doorlopend dakvlak dat op enkele plekken nagenoeg tot aan het maaiveld reikt. Verder zijn enkele hoekwoningen voorzien van een houten bekleding op de zijgevel. Deze karakteristiek, die veelal in het oosten van het land wordt toegepast, is in deze wijk toegepast om het gewenste 'kasteel' thema te versterken.

Poortugaal



In de kern Poortugaal zijn twee grootschalige uitbreidingsgebieden gerealiseerd die als W1.4 gekenmerkt kunnen worden. Als eerste is dit het gebied tussen de Landweg en de Albrandswaardsedijk. Het tweede gebied ligt ten noorden van de Metrolijn en de Groene Kruisweg. Dit laatste gebied is de meest recente uitbreiding van Poortugaal. In deze wijk is er duidelijk gekozen voor een helder stedenbouwkundig plan dat bestaat uit een centrale, groene as met aan weerszijden de hoofdontsluiting. Deze hoofdontsluiting sluit aan op de Zwaardijk die overgaat in de Stationsstraat. Vanaf de Stationsstraat kan het verkeer alle kanten op. Vanaf de groene centrale as zijn de verschillende woonbuurten ontsloten. Hierbij bestaat er een onderscheid tussen het gebied ten oosten en ten westen van deze as. Het gebied ten westen van de as is orthogonaal van opzet. Dat wil zeggen dat door middel van een eenvoudig, overwegend rechthoekig, stratenpatroon de woningen ontsloten worden. Per straat of per cluster straten heeft de bebouwing een apart thema. De thema's zijn zeer divers en hebben zowel betrekking op de architectuur als het kleur en materiaalgebruik en zelfs de detaillering. In deze nota is er voor gekozen om niet ieder thema uit te gaan werken: de nota richt zich op het handhaven van de huidige situatie en zegt daarbij dat er aansluiting gezocht moet worden bij het thema waar de betreffende bouwopgave zich in bevindt. Het gebied ten oosten van de groene as heeft een andere opzet. Een gedeelte van dit gebied valt in de vrije sectorbouw die in de volgende paragraaf aan de orde zal komen. De rest van het gebied bestaat uit meer gebogen straten. De buiging van de straten wordt nauwgezet gevolgd door de bebouwing. Dit is een van de beeldbepalende kwaliteiten van het gebied. Deze karakteristiek zal gehandhaafd dienen te blijven.

Het eerst genoemde gebied heeft een soortgelijke opbouw. Dit gebied bestaat ook uit een centraal gelegen groene as, de Landheer. Parallel op deze as liggen de woonstraten. Afhankelijk van de aanwezige ruimte liggen daar weer parallel op enkele kleine doodlopende straatjes (dus uiteindelijk weer evenwijdig aan de Landheer). Per straat of cluster van straten is een thema in het leven geroepen. Dit thema wordt doorgevoerd in het kleur en materiaalgebruik, architectuur en details. Het mag voor zich spreken dat de architectuur, kleur en materiaalgebruik hierdoor zeer divers is. Ook hier geldt dat er voor gekozen is om niet ieder thema uit te gaan werken, aansluiten bij de bestaande thema's is het uitgangspunt van de nota.

Portland ⁵



Aan de oostgrens van de gemeente Albrandswaard ligt een nieuwbouw Vinexwijk die de gemeente Albrandswaard in samenwerking met de gemeente Barendrecht bouwt. Het deel op het grondgebied van Albrandswaard is Portland genaamd. Portland zal onder meer bestaan uit zes 'wooneilanden', die de namen van edelstenen krijgen: Amber, Kwarts, Paarlemoer, Diamant, Onyx en Parels. Deze eilanden vormen het zuidelijk deel van Portland. Terwijl het noordelijke deel wordt gevormd door het 'vaste land', waarin naast woningbouw ook ruimte is voor winkels en andere voorzieningen. Tevens wordt hier ruimte gecreëerd voor een wijkpark. Ieder eiland heeft een geheel eigen sfeer en staat met één weg in verbinding met de Portlandse Baan. De eilanden zijn daardoor autoluw en gericht op spelen, wandelen en fietsen. Al wandelend en fietsend kun je via bruggetjes wel rechtstreeks op de andere eilanden komen. De eerste 2 eilanden Amber en Kwarts zijn inmiddels gerealiseerd. De woningen en appartementen op eiland Diamant zijn momenteel in het eerste stadium van de bouw. Het grootste deel van de woningen op eiland Paarlemoer zijn momenteel in aanbouw. ⁶

Alle woningen in Portland zullen in de projectmatige sfeer gebouwd worden. Bij het bouwen wordt daarom de nodige zorgvuldigheid voor wat betreft stedenbouw, architectuur en kleur en materiaalgebruik in acht genomen. Na realisatie is het voor wat betreft welstand belangrijk dat eventuele uitbreidingen, aan, uit of bijgebouwen voldoende aansluiten bij het thema waarin ieder project gerealiseerd is.

Er zijn twee typen bebouwingselementen te onderscheiden:

- Seriematige objecten
- Bijzondere bebouwingselementen

Op de typologiekaart zijn deze met de codering W1.4 aangegeven.

Welstandsniveau

⁵) Visualisatie Witburch, bron: www.bouwfonds.nl

⁶) tekst gebaseerd op www.adriaanvanerk.nl



De waarde van deze wijken schuilt vooral in de stedenbouwkundige opzet: de ruime groene aanleg en de (eenvoudige) compositie van de bouwmassa's. De architectonische waarde van de verschillende gebouwencomplexen verschilt onderling sterk. Deze woongebieden zijn gesitueerd achter de historische linten en zijn vanaf de doorgaande structuren minder zichtbaar. Daarnaast is de bouwdynamiek groot, maar toegespitst op de kleinere bouwwerken waarvoor een lichte bouwvergunning nodig is. Met name zal getoetst worden aan de sneltoetscriteria. Voor wat betreft de reguliere bouwvergunningsaanvragen in deze gebieden geldt een BASIS niveau van welstand.

Criteria

Voor de gebieden met modernistische bebouwing (W1.4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor woongebieden gebouwd eind 20 ^e eeuw – W1.4		
Situering van het bouwwerk	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
	Rooilijn: Aansluiten bij de aanwezige rooilijn in gebied: doorgaans is dit een rechte of gebogen rooilijn.	
	Zijdelingse afstand: - Aaneengesloten bebouwing of clusters vrijstaande seriematige of half-vrijstaande gebouwen. - Bouwblokken, vrijstaande en half-vrijstaande gebouwen onderling: respecteren toegepaste zijdelingse afstand.	Zijdelingse afstand: Vrijstaand.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Oriëntatie: - De aanwezige oriëntatie handhaven. - Doorgaans is dit een op de straat georiënteerde bebouwingskarakteristiek.	Oriëntatie: Situatie afhankelijk: wisselend.
	Bouwmassa: - Aansluiten bij bouwmassa cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen of toepassen afgeleide bouwvorm. - Binnen bouwblok: aansluiten bij bouwmassa bouwblok.	Bouwmassa: - Bouwmassa aanpassen aan de omgeving. - Bouwmassa is een afgeleide van de functie van het gebouw.
	Bouwhoogte: Afhankelijk van bouwhoogte binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	Bouwhoogte: - Bouwhoogte afhankelijk van maat en schaal van de omliggende bebouwing. - Bouwhoogte afhankelijk van de functie van het gebouw.
	Kapvorm en kaprichting: Diverse kapvormen mogelijk.	

	- Aansluiten bij kapvorm en –richting bijbouwblok of cluster seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen. - Dakopbouwen zijn toegestaan mits aansluitend bij architectuur van de hoofdbouwvorm.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw en geleding: Aansluiten bij gevelopbouw en gevelgeleding binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.
	Plasticiteit Aansluiten bij plasticiteit binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Seriematige bouw	Bijzondere bebouwing
	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik Aansluiten bij kleur- en materiaalgebruik binnen bouwblok of cluster van seriematige vrijstaande of half-vrijstaande gebouwen.	
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.	
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.		

W2 Individuele bouw

Gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen, hebben een beperkte samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie, stedenbouwkundig concept en architectuurstijl. Deze gebieden zijn met name ontstaan aan randen van wijken en kernen. De gebouwen zijn individueel ontworpen en de wijken en straten hebben daardoor een gevarieerd gezicht.

Welstandseenheden



In de gemeente Albrandswaard zijn verschillende gebieden of straten te karakteriseren als gebieden met individuele woningbouw. Op de typologiekaart zijn deze met de codering W2 aangegeven. Individuele bouw bestaat uit veelal vrijstaande, gevarieerde gebouwen. De individueel ontworpen woningen in de woongebieden in Rhoon en Poortugaal kennen doorgaans een hoofdbouwmassa van één of twee bouwlagen met kap. In de loop der jaren zijn de invloeden van diverse stedenbouwkundige stromingen ook in deze vrije sectorwijken ingebracht. De gebieden met deze woningen komen veelal aan de rand van het dorp voor. Oudere W2gebieden kunnen van oudsher aan de rand van het dorp gelegen hebben, maar kan door verdere uitbreidingen op dit moment in de kern liggen. Een voorbeeld hiervan is de J. Kooymanlaan en de G.E.C. Ribbiuslaan in Rhoon. Deze woningen zijn qua architectuur ook anders dan de woningen aan de rand van nieuwe uitbreidingen. In de wat oudere gebieden passen de woningen vaak nog in de architectuurstroming die op het moment van bouwen gebruikt werd. Dit is terug te zien op de middelste foto. Bij de nieuwere woningen, zoals te zien op de bovenste en onderste foto, wordt er vaak gebouwd buiten bestaande architectuurstromingen. De zelfbouwers zijn in dit geval alleen maar beperkt door de bepalingen in het bestemmingsplan. Vaak zijn dit kwantitatieve bepalingen.

Welstandsniveau

In de gebieden met individuele woningbouw hanteert de gemeente een BASIS niveau van welstand. Vanwege het diffuse beeld en het individuele karakter van de ontwerpen, kan een set met basiscriteria ontstaan.

Criteria

Voor de gebieden met individuele woningbouw (W2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor individuele bouw – W2

Kenmerkend voor individuele bouw is het eigen, unieke uiterlijk van de vrijstaande panden. Specifieke, gebiedsgerichte aandachtspunten zijn:

- Aansluiting bestaande rooilijn;

overwegend materiaalgebruik en kleurtoon in relatie tot omgeving en de kwaliteit van het (stads)landschap.	
Situering van het bouwwerk	Rooilijn: Gebieden met individuele panden kennen verschillende soorten rooilijnen. Het is belangrijk dat, afhankelijk van de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, de specifieke rooilijnen worden gerespecteerd. Dit is belangrijk bij de situering van het hoofdbouwwerk.
	Zijdelingse afstand: De zijdelingse afstanden tussen individueel gebouwde panden is wisselend. Afhankelijk van de structuur van de buurt of straat dient de zijdelingse afstand tussen de individuele panden gerespecteerd te worden.
	Oriëntatie: - Individueel gebouwde panden zijn verschillend / onderling afwijkend georiënteerd. De aanwezige oriëntatie dient gerespecteerd te worden. - Bij de oriëntatie van de panden dient aansluiting gezocht te worden bij de overwegende oriëntatie in het gebied.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Hoofdbouwworm: Individuele panden hebben een eigen gezicht en een eigen hoofdbouwworm. Aan de randen van gebieden met individuele bouw: dient de vorm van de bouwmassa ervoor te zorgen dat de gebouwen worden opgenomen in het (stads)landschap.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit: Gevelopbouw, gevelgeleding en plasticiteit dienen in grote lijnen aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige karakteristieken.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Overwegend materiaalgebruik en kleurtoon: Wanneer individuele panden liggen aan een dorpsrand dient aandacht geschonken te worden aan de kleurstelling en het materiaalgebruik. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.
	Detaillering: Toegevoegde elementen zelfstandig vormgeven in de lijn van de architectuur van het geheel.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. - Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.	

Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden)

Na de industriële revolutie halverwege de 19e eeuw is de ambachtelijke bedrijvigheid, die vaak aan huis werd uitgeoefend, veelal gemoderniseerd ondergebracht in grootschaligere bedrijven. Deze schaalvergroting en concentratie van bedrijvigheid en publieke voorzieningen heeft zich tot op heden onverminderd voortgezet.

Welstandseenheden

De situering en ontwikkeling van werkgebieden is van oudsher sterk bepaald door de aanwezigheid van grondstoffen en de plaatselijke infrastructuur. Dit maakt dat specifieke industrieën vaak regiogebonden zijn. Deze bedrijvigheid heeft na de industriële revolutie een sterke schaalvergroting doorgemaakt en daardoor een toenemend aantal werknemers aan zich gebonden. De bedrijvigheid heeft daarmee een grote rol gespeeld in de ontwikkeling en identiteit van het stedelijk gebied en is zodoende vaak van grote cultuurhistorische waarde. Met de samengaannde verhoging van de productie is echter ook de overlast op de woonomgeving sterk toegenomen. Dit heeft de werkgebieden tot op dit moment een aparte status gegeven in de ruimtelijke ordening. Om tegemoet te komen aan de hoge eisen ten aanzien van de bereikbaarheid en om de overlast voor het woongebied te minimaliseren, zijn de bedrijven veelal planmatig geconcentreerd langs de belangrijkste transportassen aan de randen van het stedelijk gebied.

Met de schaalvergroting en de concentratie van de publieke voorzieningen naar het einde van de 20e eeuw wordt ook aan de bereikbaarheid van deze gebouwen steeds hogere eisen gesteld.

Door de concentratie van bedrijvigheid en voorzieningen kan de behoefte ontstaan de eigen identiteit van één of meerdere bedrijven of voorzieningen door middel van een onderscheidende architectuur uit te dragen. Dit is met name het geval langs de intensief gebruikte ontsluitingsassen. In de gemeente Albrandswaard wordt één type bedrijvigheid onderscheiden.

Planmatig ontworpen werkgebieden (B3). Werkgebieden waarin geen extra aandacht is geschonken aan de presentatie van de bebouwing.

Gebiedscode	Naam gebied	typologiebeschrijving
Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen (B-gebieden)		
B3	Rhoon: Spui, Debussysstraat, Stationsstraat/Viaductweg, Binnenbaan, Overhoeken Poortugaal: defensie oliecentrale, Hofhoek, Ambachtstraat	Planmatig ontworpen werkgebieden

B3 Planmatig ontworpen werkgebieden

Werkgebieden zijn divers in schaal en vorm. Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door een menging verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en van wonen. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur.

Welstandseenheden

Werkgebieden zijn er in veel vormen en maten. In de gemeente Albrandswaard komt bedrijvigheid voor langs de grote infrastructurele assen, zoals de Groene Kruisweg, maar ook op kleinere locaties aan de rand van de kernen zoals het Spui of buiten alle kernen, zoals de specifieke situatie van de Defensie Oliecentrale.



Het bedrijventerrein Overhoeken I+II in Rhoon is puur gericht op transport en distributie, dit in verband met de gunstige ligging nabij distripark Eemhaven en het industriegebied ten zuiden van Rotterdam. Via de Groene Kruisweg is ontsluiting eenvoudig mogelijk. Het gebied kenmerkt zich door grote hallen waar opslag plaatsvindt. De wegprofielen zijn breed, er dient voldoende ruimte te zijn voor de grootste vrachtwagens in hun soort. Vele bedrijven hebben opslag in de open lucht. Dit, in combinatie met grote stallingsruimten voor vrachtwagens levert vaak forse versteende vlaktes op. De hallen bestaan veelal uit geribbeld plaatmateriaal. De kantoren, ruimtelijk ondergeschikt aan de hallen, zijn veelal opgetrokken uit traditionele materialen zoals baksteen. Op sommige plaatsen zijn de kantoren geïntegreerd in de bedrijfshal en zijn ze van buiten af niet te ervaren. De kleinere terreinen in de kern zijn veelal gemengd, afhankelijk van de ligging. Bij deze terreinen is door inbreiding en (ver)nieuwbouw de minste samenhang tussen architectuur en stedenbouw aan te treffen. In Poortugaal is de bedrijvigheid beperkt tot een smalle strook tussen de metrolijn en de Groene Kruisweg.

Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering B3 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor de werkgebieden geldt een BASIS niveau van welstand. De bedrijventerreinen kennen een relatief hoge dynamiek in de bouwopgave, maar kennen doorgaans een geringe mate van samenhang in vorm, kleur en detaillering, waardoor de criteria weinig toegespitst en uitgebreid zijn.

Criteria

Voor de werkgebieden met weinig/geen samenhang tussen stedenbouw en architectuur (B3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor planmatig ontworpen werkgebieden – B3	
Specifieke aandachtspunten: • De uitstraling van de randen van het terrein • Eenheid en samenhang tussen stedenbouwkundige opbouw en bebouwingskarakteristiek voor bedrijventerreinen met een grote mate van uniformiteit • Architectonische aansluiting van de winkelpui en reclame op het oorspronkelijke pand	
Situering van het bouwwerk	• Aan de randen van de werkgebieden moet de situering van de gebouwen afgestemd worden op de aangrenzende en/of het landschap. • Bij de situering van gebouwen dient aansluiting te worden gezocht bij de karakteristieke uniforme opbouw van de werkgebieden.

Hoofdvormen van het bouwwerk	- Aan de randen van de werkgebieden moet bij bouwvormen rekening worden gehouden met de invloed van de bouwvormen op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. - Veranderingen en toevoegingen van nieuwe elementen dienen eenheid in en samenhang tussen de stedenbouwkundige opbouw van de werkgebieden te ondersteunen.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Veranderingen en toevoegingen aan de gevelkarakteristiek dienen deze eenheid in en samenhang van de werkgebieden te ondersteunen.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	- Aan de randen van de werkgebieden moet bij het kleurgebruik rekening worden gehouden op de invloed op de aangrenzende gebieden en/of het landschap. - Gebruiken van kenmerkende materiaalkeuzen, vormen en details. - Reclame-uitingen kunnen een zwaar beslag leggen op het beeld van de gebouwen, de straatwand en dienen daarom bescheiden worden toegepast. Ondernemingsgericht kleurgebruik dient de lokale karakteristieken te respecteren. Om richting te geven aan de uitvoering van reclame heeft de gemeente Albrandswaard afzonderlijke richtlijnen geformuleerd. Deze richtlijnen zijn weergegeven in een themablad in hoofdstuk 6 van deze nota.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. - Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7. - Voor de (bedrijfs)woningen in deze gebieden gelden de criteria zoals opgenomen bij het gebiedstype W2 als welstandstoetsingscriteria.	

Groengebieden (G - gebieden)

Naast stedelijk bebouwing komen in en buiten de kernen van Albrandswaard gebieden voor met een groen karakter. Deze groengebieden hebben elk een eigen functie en invulling.

Welstandseenheden

In de gemeente Albrandswaard kan onderscheid worden gemaakt in verschillende verschijningsvormen van de groengebieden.

- Duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1).** De groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie zijn over het algemeen delen van landgoederen, kastelen of oude begraafplaatsen.
- Parken en begraafplaatsen (G2).** Verspreid over de kern komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.
- Sportterreinen (G3).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van een gebied.

- 4) **Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving (G4).** Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.
- 5) **Recreatieve havengebieden en overige extensieve recreatiegebieden (G5).** Recreatiehavens zijn planmatig aangelegde terreinen. De extensieve recreatiegebieden zijn veelal natuurlijk ontstaan en worden beheerd door de gemeente. De gebieden zijn bedoeld voor extensieve (verblijfs)recreatie met de daarbij behorende voorzieningen.
- 6) **Landschappelijke ondergrond (G6).**

In onderstaand schema wordt aangegeven welke typologie aan de groengebieden kan worden toegeschreven. De nummers verwijzen naar de gebieds/typologiebeschrijvingen met bijbehorende criteria. Daarnaast corresponderen zij met de legenda-eenheden van de typologiekaart.

Gebiedscode	naam gebied	Typologiebeschrijving
Groengebieden		
G1	Kasteel Rhooon	Duidelijke relatie met de cultuurhistorie
G2	Rhoon: Park Jan Cornelispolder, R.K. Begraafplaats, algemene begraafplaats Poortugaal: Algemene begraafplaats	Parken en begraafplaatsen
G3	Rhoon: Sportcomplex 'de Omloop', tenniscomplex 'de Overhoeken'. Poortugaal: Tenniscomplex 'Poortugaal', sportcomplex P.S.V.	Sportterreinen
G4	Rhoon: omgeving Sportlaan. Poortugaal: 't Wiel, Delta psychiatrisch ziekenhuis. Overig: brandweerkazerne	Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving
G5	Recreatiegebied de Johannapolder	Recreatieve havengebieden en overige extensieve recreatiegebieden
G6	Buitengebied	Landschappelijke ondergrond

G1 Groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie

In 1199 koopt heer Biggo van de Hollandse graaf Dirk VII een uitgestrekt domein ten noorden van de Oude Maas waar later het kasteel van Rhooon gebouwd zal worden. Van de vele bewoners zijn familiewapens afgebeeld in de gebrandschilderde ramen van de Catharina Theresiazaal, zoals van de roemruchte ruziezoeker Pieter VIII die het presteert om het gehele familiekapitaal op te souperen aan proceskosten. Het kasteel is daarna verkocht en komt in de handen van Hans Willem Bentick, Heer van Drimmelen, die hooguit enkele dagen per jaar naar Rhooon kwam om er te vissen en te jagen.⁷

Welstandseenheden

⁷) bron: www.kastelen.nl



De bouw van het kasteel begint in 1433, na de Sint Elisabethsvloed van 1421. In eerste instantie wordt het kasteel gebouwd door Heer Pieter III van Rhoon. De dorpingen zijn het niet eens met de levensstijl van de bewoners van het kasteel. In 1489 wordt daarom het kasteel geplunderd en Heer Pieter III wordt verjaagd. Hij zal niet meer terugkeren op het kasteel maar doet afstand ten behoeve van zijn zoon. In 1598 wordt het kasteel na een grote overstroming herbouwd door Heer Pieter VII van Duiveland. Hij laat het kasteel herbouwen grotendeels in de vorm zoals het er nu nog staat. Vele eeuwen gaan voorbij tot het kasteel in de Tweede Wereldoorlog door Duitse soldaten grondig wordt geplunderd. Na de bevrijding blijven enkele Duitse soldaten als gevangenen achter in de kelder van het kasteel. Uiteindelijk wordt het kasteel in de jaren '70 compleet gerestaureerd door de nieuwe eigenaar van het kasteel: Stichting Kasteel van Rhoon. Het kasteel heeft nu een functie als restaurant met bijbehorende faciliteiten.

Op de typologiekaart is het kasteel van Rhoon met de codering G1 aangegeven.

Welstandsniveau

Vanwege de zeer belangrijke cultuurhistorische waarde is voor dit gebied het BIJZONDER niveau van welstand van toepassing.

Criteria

Voor de groene gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie (G1) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. Verder wordt verwezen naar het themablad 'bouwen aan en nabij monumenten' in hoofdstuk 6 van deze nota. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Specifieke criteria voor groene gebieden met een sterke samenhang tussen bebouwing en cultuurhistorie - G1

Specifieke aandachtspunten:

- Eenheid in en samenhang tussen de hoofdbouwvormen in hun onderlinge compositie
- uitstraling van randen van terreinen binnen een landschappelijk kader

Situering van het bouwwerk	Bebouwing op een (historische) buitenplaats of landgoed is veelal geordend volgens een bepaald principe. Nieuwe bouwwerken dienen bij hun situering deze ordening te respecteren.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bebouwing rondom de historische buitenplaatsen en landgoederen is behoudend. Veelal is er sprake van een aantal kenmerken in bouwhoogte, kaprichting en -vorm. Bouwplannen dienen daarop aansluiting te vinden.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen veelal kenmerkende gevelcomposities. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	- Vanuit hun opzet kennen veel buitenplaatsen en landgoederen veelal kenmerkende materiaal en kleurgebruik en karakteristieke detaillering. Bij nieuwe ontwikkelingen dient daarop aansluiting te worden gezocht. - Aan de randen van een landgoed of buitenplaats dient kleurgebruik te zijn afgestemd op de betekenis van het landschap.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor groene gebieden met een sterke samenhang tussen bebouwing en cultuurhistorie - G1	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. - In materiaal en kleur afstemmen op het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. - Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. - Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

G2 Parken en begraafplaatsen

Verspreid over de kernen Rhoon en Poortugaal komen parken en begraafplaatsen voor. Deze gebieden zijn grotendeels planmatig aangelegd en zorgen voor groene enclaves in een gebied.

Welstandseenheden

Parken komen verspreid in en om de kernen Rhoon en Poortugaal voor. Met name vanaf de jaren '60 werden groene lobben in de stedenbouwkundige structuur opgenomen. Zij dienen als scheiding tussen verschillende wijken of buurten. De bebouwing in deze groengebieden varieert sterk en is afhankelijk van de tijdsperiode waarin de groenvoorzieningen zijn aangelegd. Prieltjes, kiosken en speelvoorzieningen zijn veelvoorkomend in dit type gebied.



De parken van de gemeente Albrandswaard zijn verschillend van karakter. Er zijn parken die van belang zijn op gemeentelijk niveau met een grootschalige inrichting en verschillende functies (park, kinderboerderij, evenemententerrein of natuur) zoals bijvoorbeeld het park Jan Cornelispolder in Rhoon. In Poortugaal is geen vergelijkbaar grootschalig park aanwezig. Verder zijn er op wijkniveau enkele grotere groenelementen aan te wijzen, zoals bijvoorbeeld het Wiel in Poortugaal. De parken hebben naast hun eigen functies een belangrijke sociaalmaatschappelijke functie te vervullen. Ook bepalen zij het groene karakter van de wijk.

Begraafplaatsen zijn traditioneel achter kerkgebouwen gesitueerd of aan de randen van de kernen aangelegd. De oudere begraafplaatsen kennen geen planmatige aanleg. Zij kennen geen duidelijke landschapsarchitectuur. Nieuwe begraafplaatsen zijn vaak aangelegd volgens een bepaald landschapsplan. Dit is terug te zien in de bebouwing op deze terreinen. Grote gebouwen komen niet voor op begraafplaatsen. Het gaat vooral om erfafscheidingen met poorten, aula's en dienstgebouwtjes.



In de gemeente Albrandswaard komen drie begraafplaatsen voor: de Algemene Begraafplaats Rhoon, de Algemene Begraafplaats Poortugaal en de RoomsKatholieke Begraafplaats Rhoon. De begraafplaatsen hebben ieder hun eigen karakter. Zo heeft de R.K. begraafplaats een besloten en stedelijk karakter. Dat in tegenstelling tot de Algemene Begraafplaats in Poortugaal, die een groen karakter heeft. Bij deze begraafplaats is een duidelijk verschil aanwezig tussen het oude en het nieuwe gedeelte. De Algemene Begraafplaats lijkt op zijn beurt weer niet op de voorgangers. Deze begraafplaats wordt gekarakteriseerd door een statig en historisch karakter. Dit wordt onder andere bepaald door statige en monumentale bomen en hagen. Ook de nabijheid van het kasteel Rhoon draagt hier aan bij.

In de gemeente Albrandswaard zijn de parken en begraafplaatsen zowel te karakteriseren als groene gebieden met weinig als met veel samenhang tussen de landschappelijke inrichting en architectuur. Op de typologiekaart zijn deze met de codering G2 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. Voor de algemene begraafplaats aan de Dorpsdijk geldt een BIJZONDER niveau van welstand vanwege de onmiddellijke nabijheid van

kasteel Rhoon. Voor de algemene begraafplaats aan de Kerkstraat geldt een PLUS niveau van welstand. Dit vanwege de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

Criteria

Voor de parken en begraafplaatsen (G2) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor parken en begraafplaatsen – G2	
Situering van het bouwwerk	Situering: • Handhaven van de huidige situering en samenhang van losse gebouwen in het groen. • Handhaven van het groene, rustige en deels besloten karakter van de gebieden. • De voorzijde van de hoofdmassa is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte. • Geen opslag op open terrein.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: • Per terrein één hoofdmassa. • De massa is geleed. • De gebouwen staan vrij op de kavel.

Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik: • De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.
	Detaillering: • De detaillering is gevarieerd. • De entree krijgt nadruk in de compositie. • Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig. • Voor gebieden met een PLUS of BIJZONDER niveau dient de detaillering geheel in overeenstemming gebracht te worden met overige bebouwing in hetzelfde gebied.
• Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. • Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. • Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen van de bouwhoogte. • Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. • Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor parken en begraafplaatsen – G2
• De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. • Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. - In materiaal en kleur afstemmen op het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. - Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. - Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

G3 Sportterreinen

Verspreid over de kernen Rhoon en Poortugaal komen sportterreinen voor. De gebieden zijn planmatig aangelegd. De gebieden hebben vooral een recreatieve functie en zorgen voor het 'groene' gezicht van de kern.

Welstandseenheden

Sportterreinen komen verspreid in en om Albrandswaard voor. De sportcomplexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. De bebouwing in deze gebieden bestaat onder meer uit sporthallen, kantines en kleedruimten en heeft een recreatieve bestemming. Doorgaans bestaat de bebouwing uit één laag met plat dak of laag zadeldak en staat deze vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. De gemeente Albrandswaard heeft vier sportparken. Deze worden hieronder kort besproken.

Sportpark P.S.V

Dit sportpark is centraal gelegen in de kern Poortugaal en heeft dus als voordeel dat het voor veel mensen makkelijk toegankelijk is. Daarbij is het als groengebied een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van Poortugaal. Het sportpark is redelijk krap ingepast in de bebouwde omgeving waardoor de sporters hinder kunnen ondervinden van inkijk en wind.

Sportpark / Tenniscomplex Poortugaal

Dit sportpark is decentraal gelegen, tussen het woongebied en het buitengebied met daarin de Groene Kruisweg en de metrolijn. Het sportpark vormt daarmee een goede buffer en overgang van het wonen naar het buitengebied. Het sportpark ligt echter redelijk verscholen, waardoor de herkenbaarheid vanaf de weg minimaal is.

Tenniscomplex de Overhoeken (Rhoon)

Dit complex ligt aan de rand van Rhoon, tegen het bedrijventerrein aan. Het park vormt een goede overgang tussen het bebouwde gebied van Rhoon en het buitengebied. De bereikbaarheid van het park is uitstekend geregeld via de Rivierweg. Het tenniscomplex is omgeven door een randbeplanting met sloten. Het gebied heeft de ruimte om uit te groeien tot een natuurlijk complex.

Sportcomplex de Omloop (Rhoon)



Dit sportcomplex is het enige sportcomplex in de gemeente Albrandswaard dat echt in het buitengebied gelegen is. De bereikbaarheid van het complex is gewaarborgd via de Omloopseweg en de Rivierweg. Het park ligt weliswaar solitair in het landschap, maar is door een groene randbeplanting ruimtelijk goed ingepast.

Op de typologiekaart zijn de sportterreinen met de codering G3 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. De gebouwen in deze gebieden zijn landschappelijk goed ingepast. Bovendien is de functie van het gebouw zeer bepalend voor het uiterlijk en de vorm en zijn de gronden en de gebouwen voor het overgrote deel in bezit van de gemeente waardoor per initiatief een eigen ambitieniveau vastgelegd kan worden.

Criteria

Voor de sportterreinen en recreatiegebieden(G3) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor sportterreinen en recreatieve gebieden – G3	
Situering van het bouwwerk	Situering: De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - Per terrein één hoofdmassa. - De bouwmassa's zijn geleed. - De gebouwen staan vrij op de kavel.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.
	Detaillering: - De detaillering is gevarieerd. - De entree krijgt nadruk in de compositie. - Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor sportterreinen en recreatieve gebieden – G3	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied.

	• In materiaal en kleur afstemmen op het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	• Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. • Staan niet op de voorgrond. • Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. • Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

G4 Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten in een groene omgeving

Verspreid over de kernen Rhoon en Albrandswaard komen grootschalige bebouwingscomplexen en instituten voor die in het groen zijn gesitueerd. Deze gebieden zijn planmatig aangelegd en zijn doorgaans grootschalig van opzet.

Welstandseenheden

Grootschalige bebouwingscomplexen en instituten komen in de gemeente Albrandswaard voor. Deze complexen hebben vaak een (vrijwel) planmatige en rationele opzet. In de gemeente Albrandswaard zijn drie van dergelijke complexen aanwezig.

Omgeving Sportlaan



In het gebied ten zuiden van het Park Jan Cornelispolder is een cluster van maatschappelijke voorzieningen gelegen. Dit cluster bestaat uit onder andere een bejaardencomplex met aanleunwoningen, een basisschool en enkele sportvoorzieningen. Het geheel ligt in de groene omgeving van het park. De bebouwing in het complex heeft een beperkte hoogte zodat de ligging midden in de woonomgeving niet storend is of stedelijkheid uitstraalt.

Het Wiel



Het centrum van dit complex wordt gevormd door een cirkelvormige waterplas met daar omheen afgewisseld grasstroken en beplantingsvlakken. In dit gebied ligt het verzorgingshuis 'de Hooge Werf'. Dit bebouwingscomplex ligt aan de rand van het gebied, tegen de straat 't Wiel. Dit complex telt vijf lagen. Het gebouw straalt door zijn hoogte een zekere mate van stedelijkheid uit.

Psychiatrisch complex Delta



Het Deltacomplex heeft een zeer grote omvang. Dit psychiatrisch ziekenhuis is door vele faciliteiten omgeven, waaronder een grote hoeveelheid woningen voor het semizelfstandig wonen van patiënten die behandeling krijgen in het ziekenhuis.

Op de typologiekaart zijn deze gebieden met de codering G4 aangegeven.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. De complexen zijn met groen omgeven. De specifieke functie van het complex vraagt om een bepaalde architectonische uitwerking. Sommige complexen (zoals het Deltaziekenhuis) zijn afgezonderd waardoor de architectonische waarde nauwelijks waarneembaar is. Er kan daarom worden volstaan met een basisset criteria.

Criteria

Voor de grootschalige bebouwingscomplexen en instituten (G4) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor grootschalige bebouwingscomplexen en instituten – G4	
Situering van het bouwwerk	Situering: De voorzijde van het hoofdgebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - De bouwmassa's zijn geleed. - De gebouwen staan vrij op het kavel. - Het hoofdgebouw kent een duidelijke ingangspartij.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaalkeuze en overwegend kleurgebruik De kleuren zijn natuurlijk en gedekt.
	Detaillering: - De detaillering is gevarieerd. - De entree krijgt nadruk in de compositie. - Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig en zorgvuldig.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing.	

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor grootschalige bebouwingscomplexen en instituten – G4	
- De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7. - Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Type bouwwerk	Criteria
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie van het gebied. - In materiaal en kleur afstemmen op het gekozen/gebruikte kleur- en materiaalgebruik in het gebied.
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	- Zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex. - Staan niet op de voorgrond. - Passend in het ensemble van alle bebouwing op het erf. - Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc.

G5 Recreatieve havengebieden en overige extensieve recreatiegebieden

Recreatieparken, en recreatieve havengebieden zijn planmatig aangelegde terreinen voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Welstandseenheden

Recreatieve havengebieden zijn vaak planmatig aangelegd. In de havens is aan aanlegsteigers plaats voor plezierjachten en andere vaartuigen van beperkte omvang. Hoewel de gebieden vaak aan dorps en stadsranden liggen is er op de haventerrein kleinschalige bebouwing aanwezig. Het gaat hier vaak om woningen van havenmeesters, (eet)cafés, sanitaire voorzieningen en winkels met maritieme benodigdheden. De kleine vrijstaande bebouwing beperkt zich dan ook vaak tot 1 bouwlaag, al dan niet met kap. In de grotere havengebieden kunnen vaak ook loodsen liggen voor winterstalling en reparatie/bouw van de vaartuigen.



De gemeente Albrandswaard heeft twee havens, de Albrandswaardse haven en de Rhoonse Jachthaven. De havens, beide gelegen aan de Oude Maas, vormen de oostelijke en westelijke begrenzing van het recreatiegebied De Johannapolder. De recreatie in dit gebied richt zich voornamelijk op de watersport en de bijbehorende faciliteiten. Buiten de jachthavens komt er in de Johannapolder nauwelijks bebouwing voor.

Ten oosten van dit recreatiegebied ligt het recreatiegebied de Rhoonse Grienden. Dit gebied is geschikt voor extensieve recreatie (vanwege overstromingsrisico) en daarom op de typologiekaart niet aangegeven als G5 gebied, maar als buitengebied. In deze gebieden zal feitelijk geen nieuwbouw plaatsvinden, zodat een welstandstoets ook niet noodzakelijk is. De recreatieve functie is hier ondergeschikt aan de natuurwaarden.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. De bouwopgaven in deze zones zijn zeer gering en verder specifiek gericht op een bepaalde functie. De gebieden liggen afgezonderd

en vaak als 'enclave' in het buitengebied. De architectonische waarde is alleen van dichtbij te beoordelen omdat de gebieden vaak door beplanting aan het oog onttrokken worden.

Criteria

Voor de recreatieparken en recreatieve havengebieden (G5) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Gebiedsgerichte criteria voor recreatieve havengebieden en overige extensieve recreatiegebieden - G5	
Situering van het bouwwerk	Situering: De voorzijde van het gebouw is gericht naar de belangrijkste openbare ruimte.
Hoofdvormen van het bouwwerk	Bouwmassa: - De bouwmassa is kleinschalig blok- of staafvormig. - De bouwmassa's zijn geled. - De gebouwen staan vrij op de kavel.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	Bouwmassa: De kleuren zijn natuurlijk en gedekt, niet sterk contrasterend met de omliggende bebouwing.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	Materiaal en kleurtoon Aangezien alle recreatieparken en recreatieve havengebieden in het buitengebied liggen vraagt dit aandacht voor de kleurstelling en het materiaalgebruik van het bouwwerk. Kleurtoon en materiaalkeuze die een relatie vertonen met de in het landschap overheersende elementen kunnen daaraan bijdragen.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. - Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.	

G6 Buitengebied

In het buitengebied van de gemeente Albrandswaard komt slechts één landschapstypen voor: het kleipolderlandschap. Dit landschapstype heeft zijn eigen kenmerkende bodemsamenstelling en beplanting.

G6.1 Kleipolderlandschap



Het buitengebied van Albrandswaard bestaat nagenoeg geheel uit kleipolderlandschap. Het kleipolderlandschap is ontstaan uit een lappendeken van slikken, gorzen en veeneilanden. Rond de 12de en 13de eeuw begon men het land te cultiveren door ontginning en bedijking. Op deze wijze zijn de eerste polders ontstaan. In de loop van de eeuwen zijn verschillende van deze 'eilandjes' (polders) aan elkaar gegroeid tot een grote polder. Het land is door de eeuwen heen nog een aantal malen overstroomd, waardoor er sprake is van een veengrond met een kleilaag daar overheen. De dikte van de kleilaag wisselt en heeft te maken met de ouderdom van de dijk: hoe jonger de bedijking, hoe dikker de kleiafzetting. Deze verschillen in de bodemopbouw komen niet zichtbaar tot uiting in de landschappelijke opbouw en de beplanting. Het landschap kenmerkt zich nu nog door slingerende dijken die door een regelmatig en blokvormig verkavelings- en wegenpatroon lopen. Typerend voor het gebied is het open weidelandschap met ringdijken. Door middel van het graven van sloten werd het land ontgonnen. Bij de ontginning zijn de sloten loodrecht op de rivieren en wegen gegraven. Hierdoor zijn langgerekte linten gevormd met een verkavelingspatroon loodrecht op de weg. Daar waar de ontginning gebeurde vanaf de ringdijk kreeg de verkaveling een enigszins gerend patroon. Door deze structuur zijn de, voor Albrandswaard, kenmerkende polders ontstaan, onder andere de Zegenpolder, de Portlandpolder, Polder het Buitenland van Rhoon, Polder het Binnenland van Rhoon, Polder Land van Poortugaal, Zwaardijk en de Polder van Albrandswaard.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing. Deze bebouwing bestaat uit één tot 2 lagen met een kap. Zie hiervoor verder het themablad 'agrarische bebouwing' en/of 'historische boerderijen en erven' in hoofdstuk 6 van deze nota.

Welstandsniveau

Voor deze gebieden is het BASIS niveau van welstand van toepassing. De waarde van de bebouwing in het buitengebied is, buiten de linten, beperkt. De bouwopgaven beperken zich veelal tot kleine bouwwerken.

Criteria

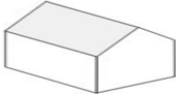
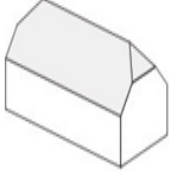
Voor het buitengebied (G6) gelden aparte criteria. In onderstaand schema zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De criteria bestaan uit harde randvoorwaarden voor toekomstige bouwinitiatieven aangevuld met aanbevelingen. Deze zijn in het schema gescheiden en staan respectievelijk boven en onder de stippellijn. De gebiedsbeschrijving is bedoeld als inspiratie voor (ver)nieuwbouw.

Specifieke welstandscriteria voor bouwen in het Buitengebied - G6
--

Deze tabel geldt voor her- en verbouw van verschillende type bebouwing in het landschap. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn de plaatsing van de gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het buitengebied. Er zijn drie typen (hoofd)bouwmassa's in het gebied te onderscheiden:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.
- Type B: staafvormige boerderijachtige bouwmassa's.

Voor recreatiewoningen in het buitengebied gelden afzonderlijke welstandscriteria. Onderstaand schema geeft de criteria per type aan.

	Type A	Type B
		
Situering van het bouwwerk	• Nieuwbouw dient binnen het bestaande bebouwingspatroon te passen; • Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap.	• Specifiek voor het agrarisch bedrijf is de clustering van meerdere gebouwen (woonhuis, stal, loodsen) op een perceel. De positionering van deze gebouwen ten opzichte van elkaar heeft vaak een bedrijfsmatige achtergrond maar is ook in de beleving van het complex een belangrijk aandachtspunt. Woonhuizen en -boerderijen in het buitengebied dienen deze karakteristiek te respecteren; • Nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen achter het bestaande hoofdgebouw situeren; • Bij de situering van complexen en woongebouwen moet aansluiting worden gezocht bij de structuurlijnen in het landschap.

	Type A	Type B
Hoofdvormen van het bouwwerk	• Enkelvoudige bebouwingsmassa's met duidelijke kappen; • Elke bouwmassa kent zijn eigen karakteristiek, maar past bij de bouwmassa's in de omgeving; • De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap wordt aanbevolen; • Hoofdvorm: zadeldak.	• vorm van de bouwmassa: liggende staafvormige bouwmassa's, met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de cultuurhistorische karakteristiek van het landschap; • De bouwhoogte is aangepast en past in het landschap: toepassen van 1 tot 1,5 bouwlaag met kap wordt aanbevolen; • Hoofdvorm: zadeldak.
Gevelaanzichten van het bouwwerk	• in de bestaande gevels domineert de traditionele indeling waarbij de gevelopeningen verticaal gericht zijn; • nieuwe invullingen kunnen modern, mits ze respect tonen voor de bestaande of omliggende kwaliteiten ingepast worden.	• Een agrarisch bedrijf heeft vanuit zijn bedrijfsvoering bouwwerken nodig. Deze gebouwen, opgebouwd vanuit hun functionele eisen, zijn in beeldkwalitatieve zin vaak niet bijzonder. Toch zijn silo's, mestopslag, verwarmingsgebouwen voor kassen en stallen een essentieel onderdeel van het moderne agrarische landschap. Om die reden moeten zij architec-

		tonisch niet verstoep of gecamoufleerd worden maar op een goede manier onderdeel uitmaken van het bestaande beeld; De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de oorspronkelijke agrarische functie van het landelijk gebied: dit uit zich in eenvoudige bouwvormen met kap (zie bij 'hoofdbouwvorm') en een duidelijke gevelindeling waarbij de boerderijtypen een duidelijke verwijzing hebben naar de karakteristiek van de historische boerderijen.
Materialisatie en detaillering van het bouwwerk	- De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap; - daken: (gebakken) pannen of (natuurlijk) riet; - gevels: baksteen of hout; - accenten: natuursteen, pleisterwerk. - bij detaillering streven naar handhaving van de fijne en ambachtelijke onderdelen.	De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap;
	Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen	Het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen wordt aanbevolen.
- Voor percelen gelegen binnen meerdere gebiedstypen geldt het gebiedstype waarbinnen de huisnummering van die percelen, zoals vastgelegd op de gemeentelijk huisnummerkaart, is gelegen. - Ondergeschikte onderdelen van een totaal bouwplan, zoals aanbouwen of bijgebouwen, worden in één welstandstoets getoetst aan zowel de relevante gebiedsgerichte criteria als aan de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria. - Zodra aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de maatvoeringseisen aanzien van de bouwhoogte. - Zodra vrijstaande bijgebouwen en overkappingen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing met uitzondering van de sneltoetscriteria ten aanzien van hoogte en oppervlakte. - Zodra dakkapellen regulier bouwvergunningplichtig zijn, zijn de (gebiedsgerichte) sneltoetscriteria van toepassing. - Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken in dit gebiedstype gelden de sneltoetscriteria, zoals opgenomen in hoofdstuk 7.		

6. THEMATISCHE UITWERKINGEN

Inleiding

Naast het benoemen en onderscheiden van verschillende deelgebieden kent elke gemeente ook haar specifieke gebouwen, bouwtypen en bouwwerken op specifieke locaties. De gemeente Albrandswaard heeft bouwtypen en bouwwerken benoemd die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of als object op zich beeldbepalend zijn, dat daarvoor afzonderlijke criteria zijn opgesteld. Daarnaast

bestaan er bepaalde bijzondere plekken, zoals een dorpsrand en een entree die bijzondere aandacht vragen. De voor Albrandswaard relevante thema's zijn per thema in dit hoofdstuk uitgewerkt ¹.

Voor specifieke gebouwtypen en bouwwerken geldt dat de beoordelingskaders altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte beoordelingskaders waarin het bouwwerk wordt geplaatst. Bij strijdigheid van thematische criteria met de gebiedsgerichte criteria gaan de thematische criteria voor. Deze zijn immers objectgericht en daardoor specifiek. In Deel B, Hoofdstuk 5 zijn de onderliggende gebiedsgerichte criteria voor een bepaald gebiedstype uitgewerkt.

(Agrarische) bedrijfsbebouwing buitengebied

Antenne - installaties voor mobiele telecommunicatie (GSM) ⁹

De invloed van antenne-installaties op het aanzien van gebouwen en van de omgeving is in de regel aanzienlijk. In de procedures voor een bouwvergunning voor dergelijke installaties speelt het welstandsadvies daarom een belangrijke rol.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing voor het hele grondgebied van de gemeente Albrandswaard

Omschrijving en uitgangspunten

De ontwikkelingen binnen de mobiele telefonie gaan zeer snel. In Nederland staan al zo'n 4000 antennes en dat aantal zal nog aanzienlijk groeien. Om een landelijke dekking te bereiken zal het aantal locaties met antenne-installaties nog fors moeten worden uitgebreid. Gezien de enorme economische belangen die met de mobiele telefonie gemoeid zijn, zal het niet zo zeer de vraag zijn of ze er komen, maar waar en in welke vorm. Conform de kabinetsnota Nationaal Antenne Beleid mag de hoogte van de te plaatsen antennedragers (antennemast) inclusief de daaraan bevestigde antenne(s), in ieder geval niet meer dan 5 meter bedragen.

De inhoud van deze notitie komt grotendeels overeen met de notitie van de Federatie Welstand over dit onderwerp. Het verdient aanbeveling te streven naar landelijke afstemming van beleid juist op dit onderdeel, dat zo nadrukkelijk gemeentegrensoverschrijdend is. Alle gemeentelijke beleidsnota's en toetsingscriteria die bij de Federatie nu bekend zijn hebben in ieder geval allemaal hetzelfde doel: kwaliteit toevoegen of de eventuele negatieve visuele invloed van antenne-installaties op gebouwen en op de omgeving tot een minimum te beperken.

Het accent ligt daarbij op de plaats of locatie van de installatie. De vorm van de installatie zal in veel gevallen acceptabel zijn; techniek en landelijke uniformiteit bepalen immers in hoge mate het aanzien van de installatie. Soms vormt de bijzondere kwaliteit van de omgeving aanleiding om mast en gebouwtje een bijzondere eigen kwaliteit te geven.

Criteria

Hierbij maken we onderscheid naar de plaatsing van:

Masten met hekwerken, gebouwtjes of kasten enerzijds en de installaties op of aan gebouwen anderzijds.

Masten en annexen

In principe kan een *positief* welstandsadvies worden gegeven in de volgende situaties:

- Buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en sportparken, recreatieterreinen en horecagelegenheden. Het betreft hier dus situaties waar reeds van een concentratie van activiteiten sprake is, of situaties waar de schaal van de bestaande artefacten vergelijkbaar is met die van antennemasten. Masten kunnen in sommige situaties ook als een baken gezien en ontworpen worden;
- Binnen de bebouwde kom op bedrijven en fabrieksterreinen als mede sportparken.

In principe wordt een *negatief* welstandsadvies gegeven in de volgende situaties:

¹) Voor de thema's historische boerderijen, nissenhutten en romneyloodsen, antenne-installaties, trafostations en reclame-uitingen' is gebruik gemaakt van de teksten uit de Raamwerknota 'Welstandsbeleid 2002-2003' van de Stichting Dorp, Stad en Land, Rotterdam, november 2002.

⁹) Gebaseerd op teksten uit de Raamwerknota welstandsbeleid 2002/2003 Gelders Genootschap, stichting DSL en Schout ruimtelijke vormgeving en beleid, Rotterdam 2002

- In of nabij natuurgebieden, beekdallandschappen, uiterwaardenlandschappen, stuifzand en heidelandschappen (veelal in bezit van de Provinciale Landschappen, Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer).
- In karakteristieke kleinschalige of open cultuurlandschappen, op landgoederen en buitenplaatsen, in gebieden die in het bestemmingsplan als waardevol zijn aangemerkt.
- In of nabij beschermde stads en dorpsgezichten.
- In of nabij waardevolle kleinschalige dorpskernen en waardevolle dorps of stadsrandzones.
- In een woonomgeving.
- In of nabij historische stadsparken en begraafplaatsen.
- Wanneer op zichtafstand van de gewenste locatie al een mast aanwezig is.

Per locatie zal altijd een waardering van bovengenoemde aspecten moeten plaatsvinden. In veel gevallen kan alleen door een onderzoek ter plaatse de invloed van de mast op de omgeving in voldoende mate inzichtelijk worden. Er kunnen nadere eisen gesteld worden, bijvoorbeeld ten aanzien van de kleur van de installatie of de vormgeving van de masten en bijbehorende gebouwtjes, kasten en hekwerken. Deze eisen zullen verband moeten houden met de specifieke omgevingskwaliteit.

Installaties op of aan een gebouw

Het aanbrengen van antenne-installaties aan of op bestaande gebouwen is soms te prefereren boven het plaatsen van een aparte mast. Een dergelijke mast in de nabijheid van een bestaand waardevol gebouw, zoals een kerktoeren, kan immers minstens zo hinderlijk zijn als een installatie op het gebouw zelf. In de afweging zal echter ook moeten worden betrokken of het mogelijk is meerdere installaties aan te brengen. Als dat niet mogelijk is, is de kans groot dat er in de nabijheid van het gebouw in de nabije toekomst alsnog een aparte mast wordt geplaatst.

Voor alle gebouwen geldt in principe dat plaatsing van antenne-installaties zo onopvallend mogelijk dient plaats te vinden, bij voorkeur geïntegreerd in bestaande of nieuwe elementen van het gebouw. In de regel betekent dit dat de antenne-installatie alleen op hoge gebouwen kan worden aangebracht, bij voorkeur op een plat dak en dan zo ver mogelijk van de dakrand moet worden geplaatst. De architectuur van het gebouw bepaalt of daar antennes, en zo ja, welke soort(en) antennes kunnen worden toegestaan.

Meerdere antennes met verschillende maten en vormen op één dak geven al snel een rommelig aanzien. In dergelijke situaties kan een gemeenschappelijke mast als drager van de verschillende antennes tot verbetering leiden.

Bijzondere en waardevolle gebouwen dienen geheel te worden ontzien door hun vorm en architectuur. Voor monumentale gebouwen kan de notitie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg worden aangehouden (Plaatsing telecommunicatieapparatuur op, in of aan monumentale gebouwen, maart 1999, RDMZ, Zeist). Het aanbrengen van antenne-installaties tegen gevels van gebouwen is slechts dan acceptabel, wanneer de invloed van die installaties op de architectuur verwaarloosbaar is, of wanneer het aanbrengen van de installaties geen afbreuk doet aan aanwezige kwaliteiten. Belangrijk is de invloed van de installatie op de silhouetwerking van het bouwwerk. In sommige gevallen kan met camouflage-technieken het nodige bereikt worden. In andere gevallen biedt de vorm van de toren zelf mogelijkheden voor een verdeckte plaatsing, bijvoorbeeld wanneer diepe nissen of gaten aanwezig zijn. Sommige bestaande bouwwerken bieden deze mogelijkheden niet. (denk bijvoorbeeld aan oude markante fabrieksschoorstenen). In die gevallen is het aanbrengen van antenne-installaties zonder meer af te raden.

Aanbevelingen

- De techniek van de mobiele telefonie kent geen gemeentegrenzen. Het is daarom raadzaam bij het zoeken naar een geschikte locatie voor een antenne-installatie soms over de eigen gemeentegrenzen heen te kijken en in overleg te treden met buurgemeenten;
- Vanwege de vele planologische toetsingen bij masten door de provincie in verband met artikel 19 WROprocedures is een inhoudelijke afstemming van het gemeentelijke welstandsbeleid en het provinciale ruimtelijke ordenings en landschapsbeleid aan te raden;
- De landschapsdiscipline is bij de welstandsbeoordeling van masten in het landelijke gebied onmisbaar. Wij adviseren u deze daarbij dan ook nadrukkelijk te betrekken in de persoon van een deskundige op het terrein van landschapsarchitectuur of een vergelijkbare deskundigheid;
- Het is zeer aan te raden om in situaties waar (naar verwachting) meerdere aanbieders een antenne-installatie zullen plaatsen aan te sturen op bundeling van de verschillende antennes.

Archeologie ¹⁰

¹⁰ Met dank aan T. Korevaar, werkgemeenschap Archeologie Albrandswaard-Vijfheerenlanden.

Archeologie houdt zich bezig met sporen van verdwenen menselijke culturen die in de bodem zijn achtergebleven: het bodemarchief. In de gemeente Albrandswaard treffen we archeologische sporen aan op de hoger gelegen delen, woonheuvels onder oude boerderijen en onder oude dorps en stadskernen. Omdat ze voor het merendeel onzichtbaar onder de oppervlakte liggen, zouden we kunnen spreken van een verborgen verhaal. Maar juist door dit verborgen verhaal krijgt het landschap zeggingskracht en identiteit.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing voor verschillende gebieden in de gemeente Albrandswaard.

Ontwikkelingen en effecten

Archeologische sporen zijn bijzonder kwetsbaar en gaan gemakkelijk verloren bij:

- a. *verlaging van het grondwaterpeil*, waarbij door de blootstelling aan lucht als eerste organische sporen (hout, leer, bot, zaden) maar op den duur ook nietorganische cultuurresten (aardewerk, metaal, steen) door oxidatie geheel verdwijnen.
- b. *actief grondverzet*, waardoor niet alleen het vondstmateriaal maar ook de context verloren gaat en de sporen niet meer archeologisch geïnterpreteerd kunnen worden, bijvoorbeeld bij:
 - *graven* van bouwputten of sleuven en de aanleg van kelders
 - *egalisatie* van grasland of reconstructie van wegen. Naast mogelijke vernietiging van cultuursporen gaat hiermee bovendien het natuurlijk bodemreliëf en dus de afleesbaarheid van het landschap verloren.
 - *dempen van sloten*. Het slotenpatroon in het weidegebied en rond de erf en akkerpercelen binnen de linten is van middeleeuwse oorsprong en vormt de essentie van het verkavelingslandschap. Slootdemping vindt plaats om bredere aaneengesloten percelen met agrarische machines effectiever te kunnen bewerken. Binnen de bewoningslinten worden akker en dijksloten gedempt voor parkeerruimte, opritten, een groter aaneengesloten erf of tuin en minder slootonderhoud.

Criteria

Het welstandsaspect van archeologische waarden heeft vooral betrekking op de zichtbare relief en structuurelementen van donken, stroomruggen, oeverwallen en woonheuvels, waaruit het cultuurlandschap kan worden begrepen en afgelezen en waaraan de woonomgeving zijn identiteit ontleent.

Binnen de dynamiek van ontwikkelen en bouwen is het van belang deze elementen te conserveren en waar mogelijk te accentueren en geloofwaardig in te passen.

Ontwikkelingen behoren immers een plaats te krijgen in, en niet in plaats te komen van het cultuurlandschap. Wanneer behoud 'in situ' niet mogelijk is, kunnen de archeologische sporen in de ondergrond eventueel door opgraving veilig worden gesteld, zodat zij 'ex situ' nog bijdragen aan het verborgen verhaal. Voor de bouwopgave betekent dit dat met name gestuurd moet worden op:

1. De situering van het bouwwerk in relatie tot de aanwezige archeologische waarde.
2. De oriëntatie van het bouwwerk, met name in relatie tot de effecten op de situering van op en inritten, parkeerruimten e.d.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Malta-wetgeving (in voorbereiding), waarbij het principe geldt: de verstoorder(opdrachtgever) betaalt.
- Cultuurhistorische Effectrapportage (CHER), voor grootschaliger projecten, waarbij integrale randvoorwaarden worden opgesteld voor behoud en inpassing van o.a. archeologische waarden in de plannen.
- Monumentenwet (wijzigingsvoorstel), de Monumentenwet wordt naar verwachting in 2004 gewijzigd in verband met de implementatie van het Verdrag van Malta. Het wijzigingsvoorstel stelt voor de archeologische monumentenzorg vooral tot uitdrukking te laten komen in het bestemmingsplan en de daaraan te toetsen besluiten. Bij een nieuw bestemmingsplan zal dus een (globale) inventarisatie van de aanwezige archeologische waarden dienen plaats te vinden. Indien het vermoeden bestaat dat waarden worden aangetast, zal aanvullend onderzoek plaatsvinden en de consequenties van de waarden vertaald worden in het plan. Initiatiefnemers van op winst gerichte projecten die schade toebrengen aan het bodemarchief dienen ook de kosten voor het behoud van het bodemarchief voor hun rekening te nemen. Met de gewijzigde Monumentenwet krijgen Provinciale Staten de bevoegdheid archeologische attentiegebieden aan te wijzen, waarna gemeenten verplicht zijn hun bestemmingsplannen binnen die gebieden af te stemmen op de te beschermen archeologische waarden.

- Bestemmingsplan, vastleggen archeologische waarden. Bepalen van de activiteiten waarvoor een aanlegvergunning wordt vereist. Bepalen van voorwaarden waaronder aanlegvergunningen worden verleend.
- Ontgrondingsvergunning, voor uitgraven van bodems.
- Peilbesluiten, voor veranderingen van het grondwaterpeil.

Bouwen aan en nabij monumenten en beeldbepalende panden

In de Albrandswaard staan verschillende monumentale gebouwen en beeldbepalende panden. Zo staan langs de historische dijklinten boerderijen en landhuizen met een monumentenstatus en staan in diverse kernen ook ensembles van monumentale gebouwen, bijvoorbeeld in het historisch centrum. Het bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid.

Welstandseenheden

De in dit themablad opgenomen aanvullende criteria zijn van toepassing op rijks en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden verspreid over de Albrandswaard. Daarnaast gelden er aanvullende criteria voor panden in de beeldruimte van monumenten, die eveneens in dit themablad zijn opgenomen. Bepaald is dat op basis van een zekere afstand van een bouwwerk ten opzichte van een monument aanvullende criteria, die een relatie hebben met dat monument, van toepassing zijn. De aanvullende criteria 'bouwen aan en nabij monumenten en beeldbepalende panden' gelden derhalve voor panden in de omgeving van:

- Rijksmonumenten: panden in de gevelwand binnen 50 meter van een Rijksmonument;
- Gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden: belendende panden.

Voor monumenten, beeldbepalende panden en voor de gebouwen binnen de gedefinieerde beeldruimte rondom deze monumenten en/of beeldbepalende panden (zie hierboven) geldt een BIJZONDER niveau van welstand. Voor ligging van de monumenten zie welstandsbeleidskaart. Voor adres en beschrijving monumenten en beeldbepalende panden: zie separate lijst in de bijlage van deze nota. De gemeente kan er voor kiezen de afstanden voor de aanvullende criteria te vergroten of verkleinen.

Wat zijn monumenten?

Er zijn verschillende soorten monumenten. Een gemeenschappelijke eigenschap is dat de gebouwen of objecten uniek zijn, ze een bepaalde ouderdom kennen en dat er een bepaalde zeggingskracht van uit gaat. Wat verschilt is de reden waarom een gebouw of object monumentaal wordt genoemd. Sommige monumenten zijn gebouwen of objecten met een geschiedkundige of oudheidkundige waarde en nemen een belangrijke plaats in de geschiedenis van een plaats of gebied in. Andere monumenten hebben architectuur en/of kunstwaarde; zij zijn opmerkelijk vanwege hun kenmerkende architectuur uit een bepaalde stijlperiode.

Naast de reden waarom bepaalde gebouwen en objecten als monument zijn aangewezen, bestaat er een verschil in voorkomen en omvang van monumenten. Er zijn solitair gelegen monumenten, die als los element in een landelijke of stedelijke omgeving zijn gesitueerd. De omgeving van en de ruimte rondom het monument kan belangrijk zijn voor de zeggingskracht van zo'n solitair monument. Er bestaan ook monumenten die in een meer of minder gesloten straatwand gesitueerd zijn, waarbij het monument past binnen het overwegende straatbeeld en de waarde bepaald wordt door de gaafheid of uniciteit van dat ene pand of dat ene ensemble. Daarnaast bestaan er stads en dorpsgezichten, waarbij het geheel, de compositie, van gebouwen en objecten een bijzondere eigenschap bezit. Elk van deze soorten monumenten vereist bescherming en het bouwen aan het monument is aan regels gebonden.

Noodzaak tot bescherming van Monumenten

Oude gebouwen en objecten laten ons zien hoe voorgaande generaties leefden. Ze bepalen in niet onbelangrijke mate het 'eigen gezicht' van een straat, dorp, stad of landschap. Dit eigen gezicht wordt steeds meer gewaardeerd en gezien als ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Een monument kan behoudenswaardig zijn vanwege esthetische, een educatieve, economische en inspiratieve waarde(n).

Criteria

Bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid. Niet iedere ingreep aan of in de directe omgeving van een monument is evengoed inpasbaar. Het bouwen aan een monument en het bouwen in een beschermd stads of dorpsgezicht is wettelijk geregeld in de Monumentenwet. Het bouwen nabij een monument is niet wettelijk geregeld. Door het bouwen in de directe omgeving van monumenten een bijzondere status in het welstandbeleid te geven, kunnen aan bouwwerken nabij monumenten nadere, locatiespecifieke, eisen gesteld worden.

Belangrijk bij het vormgeven van de gebouwde omgeving nabij een monument is het besef dat de omgeving mede bepalend is voor de karakteristiek van het monument. De betekenis van het monument

moet tot zijn recht komen. De reden waarom een object als monument aangewezen is, is bepalend voor het omgaan met de omgeving.

Wanneer een monument om zijn architectuur een zekere uniciteit uitstraalt en een contrast vormt met zijn omgeving, zoals het RietveldSchröderhuis in Utrecht, dient de omgeving de uniciteit van het monument te respecteren. Het nabootsen van kleuren en vormen in de directe omgeving zou in dit geval afbreuk doen aan de kwaliteit van het Rietveldhuis. Wanneer een object in een historisch stedelijke straatwand juist vanwege zijn cultuurhistorische en gave bouwkunst als monument aangewezen is, zoals een patriciërswoning, dient de omgeving de cultuurhistorische waarde te respecteren. Het aanpassen in kleur en materiaalgebruik en het handhaven van rooilijn en hoofdbouwmassa zijn in de omgeving van dit monument belangrijk.

Bij het bouwen van of aan de panden in de directe omgeving van een monument dient de beeldruimte die een monument inneemt gerespecteerd te worden. Dit houdt in dat het monument door een ruimtelijke ingreep niet verdrukt mag worden. Hierbij zijn ook de zichtlijnen naar een monument toe en de omgeving van het monument belangrijk. Voor welstandstoetsing wordt in de regel een straal van 50 meter rondom een Rijksmonument als beeldruimte aangehouden. Voor beeldbepalende en gemeentelijke monumenten vormen de belendende panden de beeldruimte.

Met het welstandsbeleid kan, afhankelijk van de betekenis van het monument en de reden tot aanwijzing van het monument, gestuurd worden op:

1. afstemming van de bouwmassa van de panden in de omgeving van het monument;
2. situering en oriëntatie van de gebouwen in de omgeving van het monument;
3. openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
4. kleur, materiaalgebruik en detaillering.

Criteria voor bouwen aan en bij monumenten en beeldbepalende panden

Monumenten en Beeldbepalende panden in Albrandswaard komen veel voor in de dorpskernen en langs dijk en polderlinten. Deze panden zorgen voor een hogere kwaliteit in het lint en bepalen het beeld. Het bouwen aan monumenten en beeldbepalende panden vraagt om respect voor het beeldbepalende karakter en een zekere zorgvuldigheid bij het ontwerp. Voor monumenten geldt dat zij beschermd zijn in het kader van de Monumentenwet (zie hierboven). Echter ook de welstandscommissie geeft een oordeel over een bouwplan aan of van een monument. Hiertoe is een aanvullende set van criteria opgesteld opdat op het object getoetst kan worden. In aanvulling op de gebiedsgerichte criteria (zie deel B, hoofdstuk 5) is het bij het bouwen aan en nabij monumenten en beeldbepalende panden derhalve van belang dat:

- in het ontwerp rekening met de beeldbepalende onderdelen van het pand wordt gehouden;
- afstemming qua gekozen kleur en materiaalgebruik op het kleur en materiaalgebruik van het beeldbepalende plaatsvindt – zodat het beeldbepalende karakter gehandhaafd blijft;
- per specifiek beeldbepalend pand gelet wordt op situering en oriëntatie van aan en bijgebouwen;
- per specifiek beeldbepalend pand gelet wordt op gevelindeling en geleding.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Monumentenwet en provinciale en gemeentelijke monumentenverordening: aanwijzingsbevoegdheid, toetsingsprocedure (ver)bouwen monumenten;
- Stedenbouwkundige (Master)plannen: stedenbouwkundig beeld;
- Bestemmingsplan: uitwerking van de Masterplannen, vastleggen bouwmassa, oriëntatie van de gebouwen en doorzichten;
- Beleidsplan openbare ruimte: richting geven aan de inrichting van de openbare ruimte nabij monumenten.

NB: vergunningsvrije bouwwerken zijn bij Rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten en beschermde stads- en dorpsgebieden vergunningplichtig (art 43 lid 2 sub a WW). Bij beeldbepalende panden blijven vergunningsvrije bouwwerken vergunningsvrij. Deze laatste bouwwerken kunnen dus niet preventief getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Dorps en stadsranden

Er is een onderscheid tussen bestaande en nieuwe dorpsranden. Na een uitbreiding van de kern ontstaat er een nieuwe rand en wordt de bestaande rand onderdeel van het dorp. De veranderingen in een bestaande dorpsrand gaan geleidelijk. Door sloop en nieuwbouw kan het beeld veranderen. Ook het bouwen van schuurtjes en schuttingen speelt een rol in de verandering van het beeld. Met name bouwmassa en kleurgebruik zijn hierbij belangrijk.

Welstandseenheden

De randen van Rhoon, Poortugaal en in een later stadium Portland

Karakteristiek

Bij planmatige uitbreiding van een dorp wordt de nieuwe rand in één keer ontworpen. Aandacht voor landschappelijke inpassing, bijvoorbeeld door het benutten van bestaande verkavelingspatronen, dient dan in het ontwerp meegenomen te worden. Naast kleurgebruik en bouwmassa is ook de oriëntatie van de woningen (of gebouwen met een andere functie) belangrijk. Indien de woningen met de achterzijde naar het buitengebied gericht zijn, spelen bijgebouwen, erfafscheidingen en de beplanting in de achtertuin een rol in het beeld van de dorpsrand. Dit levert vaak een gedifferentieerd beeld op. Als de woningen met de voorzijde georiënteerd zijn op het landschap is de rand over het algemeen strakker en het beeld gecontroleerder.

Zicht vanuit een dorp op het omringende landschap is wenselijk. Voor het 'collectieve zicht' is het belangrijk dat de dorpsranden bereikbaar zijn. De ontsluiting speelt hierin een belangrijk rol.

De vraag naar ruimte om te bouwen wordt steeds groter. Tegelijkertijd is er een toenemende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. In dit spanningsveld bevindt zich de ontwikkeling van dorps en stadsranden. Het beleid van de provincie is erop gericht verdere uitbreidingen van met name de kernen in het landelijke gebied tegen te gaan. Dit voorkomt verlies van open groene ruimte maar vergroot de druk op de ruimte binnen de kernen, en daarmee ook op de dorpsranden.

Criteria

Met name de zichtlijnen naar een dorpsrand toe zijn belangrijk. Net als een rivierfront bevindt een dorpsrand zich doorgaans op relatief grote afstand van de waarnemer. Hierdoor zijn met name de beeldbepalende aspecten van belang. Dit betekent dat gestuurd kan worden op:

1. afstemming van de bouwmassa van de panden;
2. situering van de gebouwen;
3. oriëntatie van de gebouwen;
4. openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte);
5. kleurgebruik.

Historische boerderijen ¹¹

Nissenhutten en romneyloodsen ¹²

Vanwege de eenvoudige, lichte, sobere en goedkope bouwvorm verkiest men vaak de bouw van een nissenhut of romneyloods als opslagplaats van goederen boven de bouw van een meer permanente behuizing. Zo ook in de gemeente Albrandswaard. De ruimtelijke verschijningsvorm is vanwege de bouwwijze vaak discutabel en de beeldinvloed op de omgeving vaak negatief.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing op verschillende gebieden in de gemeente Albrandswaard.

Omschrijving en uitgangspunten



Nissenhutten en romneyloodsen zijn loodsen met een halfcirkelvormige doorsnede, opgebouwd uit stalen spanten met een T of buisprofiel en afgedekt met dunne staalplaten op gordingen. De lichte constructie vergt nauwelijks fundering: in het algemeen zijn bielzen of prefab poeren met kantplanken voldoende. De constructiewijze maakt het mogelijk deze loodsen in korte tijd op te bouwen en ook weer af te breken. Dit gebouwtype is geprefabriceerd, demontabel en verplaatsbaar en is bedoeld voor tijdelijk gebruik.

¹¹ Voor dit themablad is gebruik gemaakt van het naslagwerk 'Landelijke bouwkunst Zuid-Holland', SHBO, Arnhem 1994

¹² Gebaseerd op teksten uit de Raamwerknota welstandbeleid 2002/2003 Gelders Genootschap, stichting DSL en Schout ruimtelijke vormgeving en beleid, Rotterdam 2002

Hoewel tijdelijk bedoeld, worden nissenhutten en romneyloodsen vaak voor onbepaalde tijd, dus permanent, geplaatst. Voor een dergelijke toepassing zijn ze in principe niet geschikt: de geringe duurzaamheid van het materiaal (verwerking), de grove, provisorisch aandoende detaillering en de gevoeligheid voor beschadigingen geven deze bouwwerken al snel een armoedige, haveloze uitstraling. De lichte kleurstelling die, i.v.m. ongewenste opwarming, in het algemeen wordt toegepast, maakt deze loodsen nog opzichtiger en versterkt daardoor bovengenoemde bezwaren. Daarnaast roept de verschijningsvorm van deze loodsen in relatie tot de omgeving vaak bezwaren op door de afwijkende, schaalloze massavorm. Doordat een geleding in de hoogte en in de lengte ontbreekt, zijn schaal en maat nauwelijks afleesbaar.

Criteria

De voorwaarden waaronder nissenhutten en romneyloodsen toelaatbaar zijn komen voort uit de specifieke situatie en zullen dus van geval tot geval moeten worden bezien. Vooroverleg met de welstandscommissie over de bouwplannen in een vroeg stadium is in ieder geval raadzaam. In de volgende gevallen zijn nissenhutten en romneyloodsen welstandshalve voorstelbaar:

- Situaties met een kennelijke tijdelijkheid: als bouwkeet of opslagloods bij een bouwplaats.
- Als tijdelijke constructie op een niet in het zicht liggende locatie, zoals op achterterreinen van grootschalige industriegebieden. Een permanente plaatsing is in zo'n geval meestal evenmin bezwaarlijk.

Woonomgevingen, bedrijvenparken en open landschappelijke situaties, in de nabijheid van traditionele agrarische bebouwing zijn voor toepassing van nissenhutten en romneyloodsen niet geschikt. Als middel om nissenhutten en romneyloodsen in een omgeving in te passen is inplanting ongeschikt: tegen de tijd dat deze beplanting voldoende effect heeft zal de loods, met zijn beperkte levensduur of tijdelijke vergunning, al lang verdwenen zijn. Een bestaande volwassen beplanting kan in bepaalde gevallen wel van invloed zijn op de aanvaardbaarheid.

Nieuwe ontwikkelingen

Recentelijk zijn op de markt ook bouwsystemen voor boogloodsen verschenen die een hogere materiaalkwaliteit en een degelijker detaillering kennen. Deze systemen zijn bedoeld voor permanente bouw. In bepaalde situaties kunnen deze systemen een bruikbaar alternatief zijn voor de traditionele bedrijfsbouw: ze vergen weinig bouwtijd en hebben in het algemeen een verzorgde uitstraling. De schaal van de massavorm in relatie tot de omgeving, en de eventuele toepassing van schaalgevend elementen zoals plinten, randafwerkingen en gevelopeningen zullen in die gevallen bepalend zijn voor de aanvaardbaarheid.

Ontwikkelingsgebieden

Gebieden waarvoor separate (kwalitatieve) planvorming plaatsvindt. Hiervoor zijn geen gebiedsgerichte criteria op te stellen, maar de gemeente wenst gelet op de specifieke kwaliteiten van deze plekken dat in het kader van welstand in de toekomst zorgvuldig getoetst wordt.

Welstandseenheden

Dit themablad is van toepassing op de volgende ontwikkelingsgebieden in de gemeente Albrandswaard:

- Rhooon zuidoost (woongebied)
- Overhoeken III (bedrijventerrein)
- Verplaatsingslocatie van sportvelden (naar de polder van Albrandswaard)
- Oude locatie van de sportvelden (woongebied)

Ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen criteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke criteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Criteria

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad criteria vaststellen waarvan de essentie in de welstandsnota wordt opgenomen. Deze criteria vormen dan een aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van deze (welstands)criteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige, in overleg met de welstandscommissie.

Bij ontwikkelingsgebieden moet worden gelet op de specifieke structuren en kwaliteiten van het gebied. Daarbij is het stedenbouwkundig plan uitgangspunt. Bij de inbreidingslocaties Rhooon zuidoost, Overhoeken III en de voormalige sportterreinen is het van belang dat er wordt aangesloten bij de specifieke kenmerkende structuur van de kernen. Er dient aandacht geschonken te worden aan de linten en achtergelegen gebieden. De brandweerkazerne en de nieuwe sportvelden dienen op een verantwoorde

wijze in het landschap te worden opgenomen. Hiervoor geldt dat door middel van de architectuur, kleur en materiaalgebruik, maar ook door middel van beplanting, een goede inpassing bereikt kan worden.

Anticiperend hierop zal in het welstandskader een PLUS niveau van welstand worden voorgestaan voor woongebieden en een BASIS niveau voor werkgebieden en bedrijventerreinen.

Relatie met andere sturingsinstrumenten

- Beeldkwaliteitplannen;
- Structuurvisie Plus.

Procedure

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Reclame - uitingen

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Karakteristiek

In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen de reclame-uitingen de visuele aantrekkingskracht van de omgeving positief, maar ook negatief beïnvloeden. Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame-uiting de relatie met de omgeving waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. Blijft de zorg voor een goede inpassing van een reclame in zijn omgeving achterwege dan wordt de reclame ervaren als een verstoring van de visuele kwaliteit van de omgeving. In gebieden waar geen sprake is van commerciële functies, zoals woongebieden, zijn reclame-uitingen in beginsel ongewenst.

Het plaatsen van een reclame-uiting is een ingrijpende veranderingen aan een bouwwerk die het straatbeeld makkelijk kan aantasten. Bij het vaststellen van normen voor reclametekens, is het zinvol onderscheid te maken tussen de verschillende gebieden in een gemeente. Een woonwijk vraagt een andere benadering dan een winkelgebied, een beschermd dorpsgezicht, maar ook het buitengebied, zal ernstig aangetast worden bij plaatsing van reclametekens die op een bedrijventerrein gebruikelijk zijn. In de welstands-criteria is onderscheid gemaakt naar verschillende gebieden.

Welstandscriteria

In het algemeen geldt dat reclametekens alleen aanvaardbaar zijn indien zij een directe relatie hebben met de gekozen situering, de afmetingen en kleuren afgestemd zijn op het karakter van de directe omgeving en zij niet groter zijn dan voor een goede leesbaarheid voor die situering noodzakelijk is. De reclametekens dienen qua afmetingen en plaatsing op de gevelopzet afgestemd te worden. De hierna te noemen maximum maten dienen in dit licht gezien te worden; er zullen zich situaties voordoen waarbij ook deze maximum maten de welstand nog te zeer zullen verstoren. Het toepassen van losse letters en aanlichten van reclameteksten verdient de voorkeur boven het toepassen van lichtbakken. Bij lichtbakken is het raadzaam een donker fond te kiezen met heldere letters, ook i.v.m. de verkeersveiligheid (verblindingseffecten).

Merkreclames zijn alleen denkbaar indien het bedrijf slechts één product voert; te denken valt b.v. aan een autodealer. Dit om een wildgroei aan tekens te voorkomen.

Reclame-uitingen in woongebieden (W en Agebieden m.u.v. winkelcentra)

In een gebied dat hoofdzakelijk is ingericht voor woondoeleinden passen geen reclametekens. Er ontbreekt immers een relatie tussen het woonmilieu en reclame-uitingen.

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, architect of verzekeringsadviseur. In dergelijke gevallen is een bescheiden aanduiding aanvaardbaar.

- Maximale oppervlakte 0.20 m².
- Alleen naam en aard van het bedrijf met eventueel openingstijden, en/of een vignet (geen merkreclames!).

- Aanlichten van de reclametekst verdient de voorkeur boven lichtreclame.
- Bevestiging tegen gevel t.p.v. de bedrijfstoegang.
- Bij aanwezigheid van voortuinen is plaatsing
- van een bord in de tuin denkbaar, mits zorgvuldig (als tuinmeubel) vormgegeven, geïntegreerd in het tuinontwerp. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. Totaalhoogte maximaal 1.20 m.
- Kleuren dienen terughoudend gekozen te worden.

Voor bedrijfsbebouwing met een positieve bestemming in een woonomgeving gelden de volgende uitgangspunten:

- Alleen aanduidingen die betrekking hebben op naam en aard van het bedrijf zijn toelaatbaar. Het voeren van een merkreclame is alleen mogelijk indien het bedrijf slechts één merkproduct verkoopt (denk b.v. aan een autodealer). In andere gevallen zal al snel door een te veel aan reclames een onrustig totaalbeeld ontstaan.
- Per 10 meter gevelbreedte aan straatzijde is 1 m² reclame mogelijk. Per gebouw dient in principe niet meer dan 1 reclameteken gelijktijdig zichtbaar te zijn. Uitzondering hierop kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan een straat hebben. Het aantal tekens blijft dan 1 per naar de straat gekeerde gevel. Bij een grotere gevelbreedte dan 15 m zijn twee reclametekens denkbaar. De reclame dient te worden aangebracht op begane grondniveau, in ieder geval onder de verdiepingsramen. Uiteraard gelden ook hier weer de algemene uitgangspunten m.b.t. vormgeving, kleurstelling en plaatsing t.o.v. het gevelvlak. Het integreren van vrijstaande bescheiden reclame-tekens in de voortuin is denkbaar mits plaats, vormgeving en kleur worden afgestemd op de omgeving. Het toepassen van lichtbakken is dan niet geschikt, beperkte aanlichting wel. De maximale hoogte van een dergelijk element is sterk afhankelijk van de situatie, doch mag de 2.25 m niet overschrijden.

Reclame-uitingen in winkelgebieden (Hgebieden muv landelijke linten en buurtschappen)

In gebieden met een uitgesproken winkel en/of promenade karakter zijn de mogelijkheden tot reclamevoering ruimer dan in woongebieden. Algemeen kan gesteld worden dat de reclames op winkelniveau, d.w.z. het begane grond niveau geplaatst dienen te worden, zodat er een directe en logische relatie tussen het reclameteken en de functie ontstaat en de overlast voor eventuele bovenwoningen beperkt wordt.

plaatsing en aantal:

- Geen reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie, tenzij in de woning een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep zit.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per gevel.

reclames loodrecht op de gevel:

- Niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping (let op verkeer: hoogte minimaal 2.20 m boven het trottoir en tenminste 4.20 m boven de rijweg).
- Niet groter dan 1.00 m² en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte). Geplaatst onder de luifel niet groter dan 0.50 x 0.70 m.
- Niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

gevelreclames evenwijdig aan de gevel:

- Gecentreerd aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping.
- Uitgevoerd in geschilderde letters en tekens of in open letters of in losse letters en tekens maar géén lichtbak.
- Niet breder zijn dan 70% van de gevelbreedte.
- Niet hoger zijn dan 0.75 m.
- Niet groter dan 0.50 m² bij een woning met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep.
- Niet uitgevoerd zijn in felle kleuren.

vormgeving:

- In voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de maatvoering en detaileringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- In voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren.
- Bij reclameteksten op markiezen, de reclame aanbrengen op de volant.
- Reclame integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijke.

- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht;
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op een gevel dan dienen deze in een eenduidige vormgeving uitgevoerd te worden.

overige:

- Reclame(vlaggen), indien meer dan 1 per 4.00 m gevellengte, zijn niet aanvaardbaar.
- Zonneschermen of markiezen tot een maximale uitval van 2.50 m.
- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen (Bgebieden)

Gezien de grotere schaal van de gebouwen en het utilitaire karakter, is een grotere hoeveelheid reclame denkbaar. Uitgangspunt blijft dat de reclame op een logische plaats tegen het gebouw aangebracht dient te worden, b.v. bij de entree, en afgestemd dient te zijn op de massa c.q.velopzet.

Indien plaatsing tegen een gevel niet mogelijk is, b.v. bij glasvliesgevels, dient de reclametekst boven of in de buurt van de entree aangebracht te worden. Ook is een plaatsing op de dakrand dan mogelijk indien uitgegaan wordt van losse letters. Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgegeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte afgestemd op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3.50 m. Per bedrijf zijn maximaal twee reclame-uitingen aan de gevel toelaatbaar.

Routeborden in één uniform kader zijn mogelijk. Per terrein zal een dergelijk kader moeten worden ontwikkeld en vormgegeven. Alleen naamsaanduidingen van het bedrijf en branche, c.q. beroepsaanduiding toelaten.

Een gezamenlijke presentatie bij de entree van het bedrijventerrein is denkbaar eventueel in combinatie met een plattegrond en routebeschrijving. Een zorgvuldige vormgeving is dan essentieel.

Vrijstaande reclame-uitingen / reclamezuilen

plaatsing en aantal:

- Bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren.
- Maximaal één reclame-uiting per erf.

maatvoering:

- Reclamezuilen niet hoger dan 6.00 m en niet hoger dan de bouwhoogte van het op het betreffende erf gesitueerde hoofdgebouw.

vormgeving:

- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het hoofdgebouw.
- Reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen verschuivend licht.
- Geen daglichtreflecterende reclame.
- Geen aangelichte reclame.

overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op of aan een gebouw

plaatsing en aantal:

- Geen reclame-uitingen boven de dakgoot of dakrand.
- Maximaal twee reclame-uitingen per gebouw.

maatvoering:

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 70 % van de gevelbreedte en niet hoger dan 0.75 m.
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

vormgeving:

- Reclametoepassingen dienen ondergeschikt te zijn t.o.v. het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp.
- In de voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel.
- Aan randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan.
- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken, mechanisch bewegende delen, lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of met tussenpozen versijnd licht, daglichtreflecterende en/of aangelichte reclame.

Overige:

- De reclame-uiting voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor reclame-uitingen in de gebieds of objectgerichte beoordelingskaders.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.

Reclame-uitingen op sportterreinen (G - gebieden)

Sportterreinen zijn meestal in een 'groene' omgeving gesitueerd. Het aanbrengen van reclames niet gericht op het complex zelf is slecht passend en niet aanvaardbaar. Naamsreclame voor de sportvereniging zelf is i.v.m. de bereikbaarheid wel mogelijk, mits deze aanduidingen qua maat, vormgeving en kleurstelling zijn afgestemd op het karakter van de omgeving. Het verdient aanbeveling één uniform systeem te ontwikkelen. Reclame-uitingen, gericht op het complex zelf zijn denkbaar (borden rond het (voetbal)veld, naamsaanduiding op kantine) indien de naar de natuur gekeerde zijde donker van kleur is en de hoogte gerekend vanaf maaiveld maximaal 1.20 m bedraagt.

Het toepassen van lichtreclame dient verder beperkt te blijven tot één lichtreclame per vereniging, aangebracht op het clubgebouw met een maximale afmeting van 1.00 m².

Reclame-uitingen in het buitengebied (H - gebieden, buitengebied)

Reclameborden, aankondigingen en verwijzingsborden horen niet thuis in het buitengebied. Ze passen slecht bij het karakter van de omgeving en vormen een visuele vervuiling. Zeker nu het recreatieve karakter van het buitengebied meer aandacht krijgt, is het van belang het karaktersverschil tussen de bebouwingskernen en het buitengebied te bewaren c.q. te versterken.

Gebieden die een bijzondere landschappelijke kwalificatie in het bestemmingsplan of streekplan toegekend hebben gekregen zijn in principe niet geschikt om enige vorm van reclame toe te laten. Ter bescherming van het landschapsschoon en ter behoud van het specifieke karakter van deze gebieden is een zeer terughoudend beleid noodzakelijk.

In de overige gebieden kunnen reclameborden en/of tekens vrijstaand aan de weg alleen worden toegestaan voor niet agrarische bedrijven met een positieve bestemming. Dit om een teveel aan borden in het buitengebied te weren. Bij agrarische bedrijven is het wel mogelijk kleine bordjes te plaatsen (b.v. 'eieren te koop') bovendien is een naamsaanduiding op stal of bedrijfsgebouw mogelijk.

Lichtreclames passen niet in het buitengebied en zullen m.n. 's avonds als zeer dominant en opzichtig ervaren worden. Daarom is het plaatsen van lichtreclames in het buitengebied in principe niet toelaatbaar. Verwijsborden zijn in beginsel niet toegestaan evenals niet perceelsgebonden reclameborden en algemene merktekens. De vormgeving, kleurstelling en plaatsing dient in harmonie met de omgeving te zijn. Dus geen felle kleurwisselingen en schreeuwende kleurcombinaties. Een donker fond met lichtkleurige letters is met name in het buitengebied van belang.

Agrarische bestemming, perceelsgebonden**Vrijstaand op een onbebouwd perceel**

- Geen reclame toegestaan op een onbebouwd perceel.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

- In principe geen naamsaanduidingen vrijstaand op een bebouwd perceel. Kleine bordjes met 'te koop' producten zijn mogelijk.
- Slechts één vrijstaande reclame-uiting per positief bestemd bedrijf (kan tweezijdig zijn),

- een direct visueel verband tussen het bord en (de toegang van) het bedrijf,
- Maximale afmetingen 0.60 m2, maximale hoogte 1.25 m,
- Maximale breedte 1.25 m,
- Geen lichtreclame of aanlichting,
- Donkere achtergrond met lichte belettering.

Op of aan een gebouw

- Eén naamsaanduiding aan een gevel van een bedrijfsbebouwing per perceel/bedrijf is mogelijk.
- Maximale afmetingen van de naamsaanduiding is 3% van de geveloppervlakte met een maximum van 2.5 m2.
- De naamsaanduiding op een logische wijze plaatsen; dat wil zeggen op een gevel grenzend aan het erf bij de toegang van het bedrijf en integreren met developzet.

Niet agrarische bestemming. perceelsgebonden

Vrijstaand op een onbebouwd perceel

- De oppervlakte mag maximaal 0.5 m2 bedragen.
- De hoogte van het bord mag niet hoger reiken dan 1.25 m boven maaiveld.
- Maximaal 1 bord per terrein.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.

Vrijstaand op een bebouwd perceel

- Oppervlakte per reclameobject maximaal 1 m2.
- De maximale breedte van het reclameobject is 2m.
- De bovenkant van het opschrift mag niet hoger reiken dan 2.5 m boven het maaiveld. Bij aanwezigheid van b.v. een aarden wal geldt het peil van de weg en/of het bedrijfspand als maaiveld.
- De afmetingen mogen in totaal niet meer dan 2 m2 bedragen. Deze oppervlakte wordt in mindering gebracht op de maximaal toelaatbare reclame op het gebouw (4 m2, zie 5.5.).
- Per terrein maximaal 2 reclameobjecten toegestaan.
- Een dubbelzijdige reclame wordt gezien als twee reclameobjecten.
- Geen lichtreclames c.q. aanlichting.
- De plaatsing van de reclame dient een directe relatie met de toegang en/of ingang van het bedrijf te hebben.

Op of aan een gebouw

- De totale oppervlakte van het opschrift mag niet meer dan 5% van de geveloppervlakte bedragen met een maximum van 4 m2. Hierbij telt reclame op het perceel mee (zie 5.4.).
- Per gebouw is maximaal één opschrift dat aan straatzijde zichtbaar is toelaatbaar. Een uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels aan meer dan één straat hebben. Het aantal opschriften is dan één per naar straat gerichte gevel.
- Per gebouw is maximaal 1 lichtreclame toelaatbaar met een maximale oppervlakte van 1 m2. Uitzondering kan gemaakt worden voor gebouwen die gevels hebben aan meer dan één straat.
- De opschriften dienen te zijn opgenomen in de architectonische opbouw van de gevel en daaraan zo mogelijk bij te dragen. Plaats, afmeting en kleur worden mede daardoor bepaald. Het is zeker niet ondenkbaar dat in bepaalde gevallen de maximale afmetingen nog te ruim zijn.

Reclame-uitingen in overgangsgebieden en verbindingssassen

Met overgangsgebieden worden de zones bedoeld waar de andere gebieden (woon en winkelgebieden, beschermde gezichten, bedrijventerreinen, sportterreinen en buitengebied) aan elkaar grenzen. Deze gebieden vallen vaak samen met verbindingssassen, waar het verkeer de enige duidelijk aanwijsbare functie is. De vorm van de buitenruimte wordt hier dan ook in mindere mate door bebouwing bepaald. Niet bij elke overgang is een dergelijk gebied aanwezig: sommige ruimtelijk-functionele structuren sluiten naadloos op elkaar aan.

Overgangsgebieden zijn vanwege hun mono-functionele karakter en, meestal, grote verkeersstromen, geschikte plaatsen voor het maken van tijdelijke reclame voor bijvoorbeeld evenementen en voorstellingen. Ook zullen zich in deze zones vaak informatiedragers bevinden, zoals gemeente en wijkplaatgronden.

Wanneer de gemeente besluit medewerking te verlenen aan de plaatsing van dragers voor wisselende reclame-uitingen (billboards) dan zullen deze gebieden daarvoor in het algemeen de meest aangewezen plekken zijn. Overigens zal ook hier een zorgvuldige plaatskeuze en afstemming op de omgeving noodzakelijk blijven, en blijft een welstandstoetsing dus ook nodig.

Tenslotte: 'snelwegmasten' zijn, i.v.m. de verregaande horizonvervuiling naar alle zijden, niet toelaatbaar.

Dakopbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakopbouw is een toevoeging aan het dak van de bouwmassa die, in tegenstelling tot een dakkapel, niet ondergeschikt is aan het dakvlak. Een dakopbouw past het silhouet van het oorspronkelijke dak aan en heeft een ingrijpende invloed op het straatbeeld. Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak of een asymmetrische kap. Bij dakopbouwen streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Bij huizen met een flauwe dakhelling en geringe verdiepingshoogte onder de nok is het met genoemde normen vaak niet mogelijk via een dakkapel een bruikbare ruimte / hoogte te maken. Een bruikbare dakkapel vormt bij een dergelijke kapvorm geen ondergeschikte toevoeging op het dak meer. Door de relatief forse afmetingen en geringe afstand tot de nok zal een dakkapel tot een verminking/aantasting van de massavorm en het profiel leiden.

Om een evenwichtige, heldere massavorm en een sprekend profiel te behouden zal in plaats van een element aan de bouwmassa toe te voegen in zo'n geval gedacht moeten worden aan een aanpassing van de bouwmassa c.q. het profiel. Een ingreep die is geïntegreerd met en inspeelt op de massavorm is noodzakelijk. Een dakopbouw (waarbij het bestaande dak als het ware wordt verlengd en opgetild zodat de karakteristiek en dakhelling van het dakvlak behouden blijft) biedt hierbij vaak een uitkomst. Voor een evenwichtige verhouding van een dergelijke dakopbouw is het echter van belang dat de kozijnhoogte beperkt blijft.

Een dakopbouw betekent een omvangrijker en kostbaarder ingreep dan het plaatsen van een dakkapel. Daar staat echter tegenover dat de ruimtewinst aanmerkelijk groter is dan bij een dakkapel, omdat een dakopbouw in de meeste gevallen over de volle breedte van de woning kan worden aangebracht. Wanneer een welstandshalve aanvaardbare dakkapel niet tot de beoogde vergroting van het bruikbare vloeroppervlak leidt vormt een dakopbouw in de meeste gevallen een goed alternatief.

Verder vraagt ook een dakopbouw qua vormgeving, materiaalgebruik en detaillering om een zorgvuldige afstemming op de bestaande toestand. Er zijn echter situaties denkbaar (afhankelijk van afmetingen/vormgeving van de bouwmassa en/of de omgeving) waarbij een dakopbouw minder geschikt is. Een dakopbouw is over het algemeen moeilijk te combineren met dakkapellen.

In het verleden zijn er ook dakopbouwen en nokverhogingen gerealiseerd die niet aan de bovenstaande criteria voldoen. Dit heeft in het algemeen een zeer divers en vaak zeer rommelig beeld opgeleverd, welk beeld naar de mening van de gemeente geen navolging verdient.

Wel zou vanuit een soort rechtsgelijkheid en een al aanwezig verstoord beeld het mogelijk moeten zijn om op hetzelfde bouwblok in een omgeving waar van de criteria afwijkende dakopbouwen zijn gerealiseerd, deze eerder gerealiseerde dakopbouwen te kunnen herhalen. Daar waar er op een bouwblok al afwijkende dakopbouwen zijn gerealiseerd die niet voldoen aan de voornoemde criteria, bestaat er voor aanvragers de mogelijkheid om een dakopbouw te realiseren gelijk aan deze eerder gerealiseerde dakopbouwen op hetzelfde bouwblok.

Deze mogelijkheid bestaat niet voor woningen in een bouwblok waarop nog geen afwijkende dakopbouwen zijn gerealiseerd (die niet voldoen aan de bovenstaande criteria), aan de buitenrand of de zichtbepalende zijde van de buurt of wijk, in buurten en wijken waar afwijkende dakopbouwen slechts sporadisch voorkomen en op het voordakvlak van woningen. Voor deze woningen gelden de bepalingen uit dit themablad.

Welstands-criteria

Algemene criteria voor dakopbouwen

- Een dakopbouw kan alleen worden toegestaan indien andere uitbreidingsmogelijkheden niet mogelijk zijn of niet kunnen voorzien in de ruimtebehoefte.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één verdieping bestaan.
- Een dakopbouw is alleen toegestaan op het hoofdgebouw.
- Een dakopbouw is alleen toegestaan op een bouwwerk van minimaal twee bouwlagen, tenzij in onderstaande criteria nadrukkelijk anders is aangegeven. Dakopbouwen op bungalows of patio-woningen van één bouwlaag zijn nooit toegestaan.
- Op een reeds bestaande dakopbouw is geen nieuwe dakopbouw toegestaan.
- Plat afgedekte dakopbouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen waar het gebouw oorspronkelijk is voorzien van een plat dak.
- De onderkant van het kozijn dient in het hellend dakvlak (pannenlijn) geplaatst te worden.

Dakopbouw op een plat dak

toepassing:

- Op samenhangende rijwoningen, mits geen afwijkende dakopbouw reeds in de rij gebouwd is.
- Op solitaire (tussen)woningen.
- Op hoekwoningen, mits geen onderdeel van een twee-onder-één-kap woning.

vormgeving:

- Op solitaire tussenwoningen met plat dak kan de noklijn van de dakopbouw zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Oorspronkelijke doorgaande goten en daklijsten dienen bij positionering van dakopbouw gelijk aan het bestaande gevelvlak te worden behouden.
- Materiaal en kleur bij voorkeur afstemmen op het hoofdgebouw, sterk contrasterende kleuren zijn niet toegestaan.
- Raamindeling moet worden afgestemd op de architectuur en gevelgeleding van de woning.
- Indien het resterende oorspronkelijke dakvlak wordt gebruikt als terras, dient de balustrade ten opzichte van de gevel minimaal 0.20 meter teruggelegen te worden gesitueerd.

Dakopbouw op een zadeldak door nokverhoging

toepassing:

- Op samenhangende rij woningen met zadeldak evenwijdig aan de voorgevel.

plaatsing en aantal:

- Alleen gericht naar de achterkant
- Bij tussenwoningen dient de nokverhoging woningbreed te zijn (van hart scheidende bouwmuur tot hart scheidende bouwmuur) zodat er in de toekomst weer een aaneengesloten noklijn ontstaat
- Bij een hoeksituatie kan de dakopbouw tot de eindmuur lopen (wel extra aandacht voor het aanheven van het metselwerk) of er kan gekozen worden voor een teruggeplaatste dakopbouw waarbij de dakopbouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de eind/zijgevel.

maatvoering:

- Minimaal een vrije ruimte onder de onderkant van de nok van minimaal 1,8 meter en maximaal een vrije ruimte van 2,5 meter (want bij een nokhoogte van 2700 mm is een gewone uitbreiding met een dakkapel weer mogelijk).
- Een goede maatverhouding die er voor zorgt dat de dakopbouw zich niet te nadrukkelijk manifesteert op de veelal bescheiden kap.
- Bovenkant raamkozijn gelijk aan of onder de onderkant van de oorspronkelijke nok
- Kozijnhoogte maximaal 1,00 meter.
- Onderkant kozijn minimaal 80 centimeter boven de vloer van de kaplaag/dakverdieping (let op: doorval beveiliging minimaal 1 meter of 1,2 meter boven de vloer)
- Geen betimmerde of gesloten borstwering aan de onderkant van het kozijn (aan de buitenzijde in het zicht), voet van het kozijn (met glasvulling) in het oorspronkelijke dakvlak.

vormgeving:

- Eventuele schoorstenen op woningscheiding respecteren en mee optrekken.
- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.
- Kozijn en raamindeling, detaillering, kleur en materiaalgebruik afgestemd op de bestaande woning.
- Geen gesloten kozijnvulling, maar (transparant) glas.
- Zijwangen in een donkere of gedekte kleur (dit geniet de voorkeur) of de kleur van het dakvlak, een neutrale witte kleur of zink (naturel kleur).

Dakopbouw in polder en dijklinten (Hgebieden)

Zoals eerder in dit themablad vermeld is, streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Gezien de grote diversiteit die bestaat in de polder en dijklinten vindt de gemeente Albrandswaard het niet verantwoord om in deze zones dakopbouwen door nokverhoging toe te staan.

7. SNELTOETSCRITERIA

Dit hoofdstuk is gebaseerd op de standaard sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen van Stichting Dorp, Stad en Land.

7.1 Inleiding

In veruit de meeste gevallen komen mensen via de bouwvergunningsaanvraag of in het voortraject daarvan met welstand in aanraking. Met de nieuwe Woningwet (Staatsblad 2001, 158) is ook de bouwvergunningsprocedure voor een gedeelte veranderd. In de nieuwe Woningwet bestaan alleen nog vergunningsvrije en vergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast is er een lichte en een reguliere procedure geïntroduceerd.

Voor licht-bouwvergunningplichtige, onderdelen van regulier vergunningplichtige bouwaanvragen en sommige regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken (zie ook hoofdstuk 5, pag. 1, 2 en 3) zijn de zogenaamde sneltoetscriteria van toepassing. Deze bestaan uit twee componenten: Algemene sneltoetscriteria en Gebiedsgerichte sneltoetscriteria. De algemene sneltoetscriteria bevatten criteria voor de veel voorkomende kleine bouwplannen. Deze set is op landelijk niveau door de Federatie Welstand opgesteld en biedt een solide basis voor een gekwantificeerde sneltoets. Daarnaast worden gebiedsspecifieke sneltoetscriteria onderscheiden die ten opzichte van de algemene sneltoetscriteria gebiedsspecifiek zijn gemaakt op specifieke gebiedseigen kenmerken van de veel voorkomende kleine bouwplannen. In onderstaand hoofdstuk zijn de algemeen geldende sneltoetscriteria per type bouwwerk gerangschikt. Per type veel voorkomend klein bouwplan is, indien van toepassing, in het schema voor § 7.3. een verwijzing naar de, aanvullend geldende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria aangegeven. De gebiedsgerichte criteria zijn te vinden onder de tabellen in Deel B, hoofdstuk 5.

7.2 Toepassing

Per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een lijst opgesteld van bouwvergunningsvrije bouwwerken en bouwwerkzaamheden waarvoor een lichte bouwvergunningsprocedure gaat gelden. Bouwvergunningsaanvragen voor bouwwerken die niet behoren tot de categorie bouwvergunningsvrije of licht-vergunningplichtige bouwwerken vallen onder de reguliere bouwvergunningsprocedure. De procedureschema's van Albrandswaard zijn opgenomen in Deel C hoofdstuk 10. Ten behoeve van de welstandstoetsing van deze licht-vergunningplichtige bouwplannen zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Deze sneltoetscriteria zijn tweeledig: algemeen en gebiedsspecifiek.

Algemene sneltoetscriteria

Bij de algemene sneltoetscriteria gaat het om objectieve criteria die de planindiener vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dient te geven. De algemene sneltoetscriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen. Wanneer een bouwplan niet strijdig is met de sneltoetscriteria kan de vergunning binnen zeer korte termijn worden verleend.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria

In bepaalde gevallen gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria gebiedsgerichte sneltoetscriteria. Het gaat hier om aanvullende gebiedsgerichte welstands-criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen ter uitbreiding van of toevoeging aan een bestaand gebouw en wanneer deze veel voorkomende kleine bouwplannen deel uit maken van een nieuwbouwplan ten behoeve van een nieuw gebouw. Deze aanvullende, gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn gerelateerd aan een bepaald type architectuur in een bepaald type gebied en zijn in tabelvorm weergegeven onder de tabel met 'gebiedsgerichte welstands-criteria' (zie ook hoofdstuk 5, pag.1, 2 en 3).

De onderstaande tabel wordt ingevuld na de gemeentelijke workshop. Daarna worden ook de niet gebruikte typologieën verwijderd.

	Aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	Vrijstaande bijgebouwen en Overkappingen	Kozijs- en gevelwijzigingen	Dakkapellen	Erf- en perceelsafscheidings
H4.1	•	•	•	•	•

H4.2	•	•	•	•	
H6.2	•	•	•	•	
W1.1			•	•	
W1.2	•		•		•
W1.3	•	•	•	•	•
W2					

7.3 Beoordelingsaspecten

In deze paragraaf worden de sneltoetscriteria weergegeven. Deze criteria zijn gebaseerd op een landelijke standaardisatie. Indien gewenst kan men door andere waarden in te vullen, criteria weg te laten of toe te voegen deze criteria afstemmen op het gemeentelijk beleid.

Het kan voorkomen dat een bouwwerk in strijd is met de criteria maar wel een waardevolle en/of kwalitatieve toevoeging vormt voor het hoofdgebouw of de omgeving. Daarnaast kan het voorkomen dat juist het hoofdgebouw of de omgeving zich niet leent voor het voorgestelde bouwwerk. Om dit soort situaties te voorkomen is een vangnet gebruikt door het toevoegen van de regel: "Deze criteria gelden tenzij er sprake is van een bijzondere situatie en er gerede twijfel mag bestaan aan de toepasbaarheid van de genoemde criteria". Bij het gebruik van dit vangnet dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom er een uitzondering wordt gemaakt op de opgestelde criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op art. 4:84 AwB.

Hieronder worden sneltoetscriteria gegeven voor, aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, dakramen, zonnepanelen en –collectoren, spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken. Een bouwplan is in ieder geval niet strijdig met redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde sneltoetscriteria zoals hierna zijn opgenomen, en;
- Het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria in de gebiedsuitwerking met betrekking tot de kleine bouwwerken, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht.

Als er voor een bepaald type licht-vergunningplichtig bouwplan geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwplan door de welstandsc commissie getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. De welstandsc commissie zal het bouwplan dan beoordelen op basis van de gebiedsgerichte (Deel B hoofdstuk 5) en/of de algemene criteria (Deel B hoofdstuk 4).

Tenzij anders is aangegeven, worden de afstanden loodrecht en maten buitenwerks (buitenzijde gebouw) gemeten.

7.4 Aan- en uitbouwen

Omschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Ook niet-vrijstaande bijgebouwen vallen onder deze aanbouwen. Een uitbouw is een grondgebonden vergroting van een bestaande ruimte behorende tot het hoofdgebouw van één bouwlaag. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aan- en uitbouwen in eerste instantie regeland op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in gebieden met een samenhangende ruimtelijkformele karakteristiek naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.



zijaanbouw te dicht bij voorgevelrooilijn



opzichtig materiaalgebruik



zijaanbouw te hoog



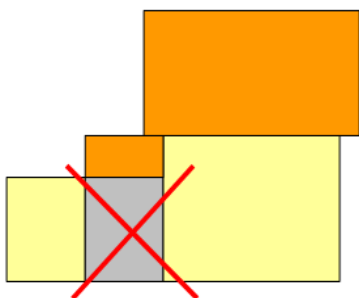
goed geplaatst, passende vormgeving en
materiaaltoepassing

Criteria voor aan- en uitbouwen aan de voorkant en aan de zijgevel (gericht naar de openbare weg)

Een aan- of uitbouw aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan of uitbouw), maar kiezen voor 1 éénduidige opbouw



plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2.00 m. Indien in het bestemmingsplan een andere afstand wordt voorgeschreven, dient die afstand te worden aangehouden.
- de aan- of uitbouw aan de voorgevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, geen hoekaanbouw
- afstand van de aan- of uitbouw aan zijgevel tot zijerfgrens minimaal 1.00 m. (indien deze zijerfgrens is gelegen aan de openbare weg). Indien in het bestemmingsplan een andere afstand wordt voorgeschreven, dient die afstand te worden aangehouden.
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:*aan de zijgevel:*

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag/vloer 1e verdieping plus 25 cm. van het hoofdgebouw en minimaal 0.50 m. onder dakvoet
- Indien het hoofdgebouw 1 bouwlaag betreft, moet de hoogte van de aan- of uitbouw gelijk zijn aan die bouwlaag, met een maximum van 3,5 m.
- diepte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke zijgevel
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk zijerf is bebouwd. Indien in het bestemmingsplan een ander bebouwingsoppervlak wordt voorgeschreven, dient die oppervlakte te worden aangehouden.

aan de voorgevel:

- hoogte niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping plus 25 cm. van hoofdgebouw en minimaal 0,5 meter onder de dakvoet van het hoofdgebouw
- breedte maximaal 50% van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel en voorgevel en maximaal 4.00 m
- diepte maximaal 1.00 m. gemeten vanaf oorspronkelijke voorgevel

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afgedekt
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw.
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord van circa 25 cm en ornamenten
- geen koppeling met een entreeluifel

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- geen te gesloten of te transparante aan- of uitbouw (of aangebouwd bijgebouw) aan de voorkant (richtlijn: een aan- of uitbouw (of aangebouwd bijgebouw))
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans

Balustrades:

Voorzover het bestemmingsplan het aanbrengen van een balustrade toestaat, dient deze zo neutraal als mogelijk te worden uitgevoerd, bij voorkeur een rank stalen spijlenhek, teruggeplaatst op het dak, in een donkere en gedekte kleurstelling (zwartgrijs of antracietgrijs). De balustrade dient achter de achtergevellijn te worden geplaatst, met als uiterste grens minimaal drie meter achter de voorgevel indien er sprake is van gevelopeningen in de zijgevel. De balustrade mag niet hoger zijn dan 1 m. Indien bij hetzelfde bouwblok reeds balustrades zijn aangebracht, dient de balustrade daaraan te worden aangepast teneinde een uniform beeld te verkrijgen.

Criteria voor aan- en uitbouwen aan de achterkant en aan de zijgevel (niet gekeerd naar de openbare weg)

Een aan- of uitbouw aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- de aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan bestaande aan of uitbouw)

plaatsing en aantal:

- afstand van de aan- of uitbouw aan de zijgevel tot voorgevellijn minimaal 2.00 m. Indien in het bestemmingsplan een andere afstand wordt voorgeschreven, dient die afstand te worden aangehouden.
- aan- of uitbouw aan de achtergevel mag niet buiten de zijgevel uitsteken, tenzij er sprake is van een hoekaanbouw
- er is geen andere aan- of uitbouw aan de betreffende gevel aanwezig

maatvoering:

- goothoogte in ieder geval niet hoger dan eerste bouwlaag / vloer 1ste verdieping van hoofdgebouw + 0,25 meter.
- oppervlakte tot in totaal maximaal 50% van het oorspronkelijk achter- of zijerf is bebouwd

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, helling en nokrichting; serres met een enkelvoudig flauw-hellend transparant dak
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw, behalve bij serres
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw; bij serres een regelmatige verdeling van kozijnstijlen
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen gelijk aan gevels, kozijnen en profielen hoofdgebouw
- aan- of uitbouw bestaat uit minimaal 20% en maximaal 75% openingen/glasvlak, bij serres zijn dak en achtergevel volledig transparant
- bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfgrans (muurdam) of m.b.v. scheidende penant; serres worden op de erfgrans beëindigd met een horizontaal beëindigde, gemetselde gevel die dak en achtergevel volledig opsluit

Balustrades

Voorzover het bestemmingsplan het aanbrengen van een balustrade toestaan, dient deze zo neutraal als mogelijk te worden uitgevoerd, bij voorkeur een rank stalen spijlenhek, teruggeplaatst op het dak, in een donkere en gedekte kleurstelling (zwartgrijs of antracietgrijs). De balustrade dient achter de achtergevellijn te worden geplaatst, met als uiterste grens minimaal drie meter achter de voorgevel indien sprake is van gevelopeningen in de zijgevel. De balustrade mag niet hoger zijn dan 1 m. Indien bij hetzelfde bouwblok reeds balustrades zijn aangebracht, dient de balustrade daaraan te worden aangepast teneinde een uniform beeld te verkrijgen.

7.5 Bijgebouwen en overkappingen**Omschrijving en uitgangspunten**

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

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Bijgebouwen of overkappingen die contrasteren met het hoofdgebouw zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



te hoog



sterk afwijkend materiaalgebruik



geen afstemming op andere
bijgebouwen

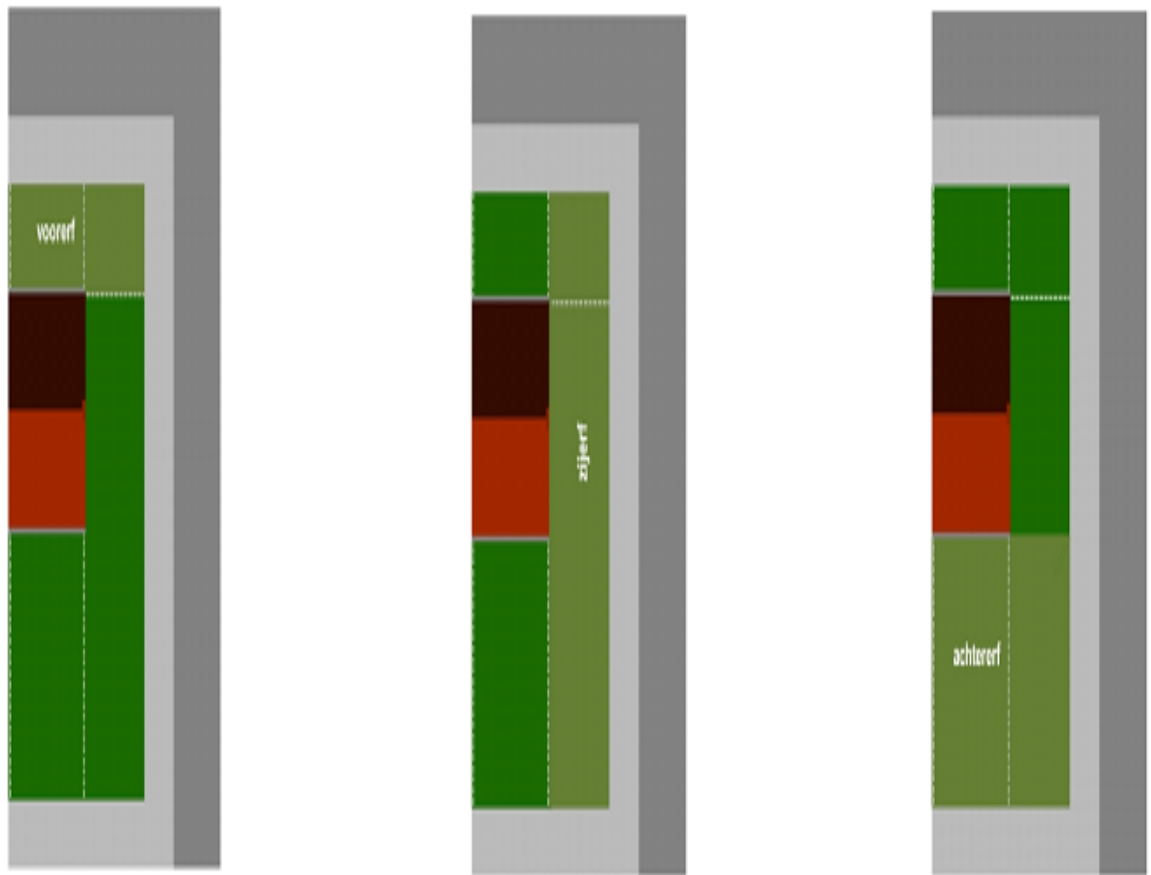


goede afstemming op omgeving

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant of aan de zijgevel (gericht naar de openbare weg)

Een bijgebouw of overkapping aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

Een bijgebouw of overkapping op het voorerf is altijd van grote invloed op het straatbeeld. Deze bijgebouwen of overkappingen zullen dan ook altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- geen secundaire overkapping

plaatsing en aantal:

- geen bijgebouw of overkapping voor de voorgevellijn
- afstand tot voorgevellijn minimaal 2.00 m.
- afstand tot erfgrans minimaal 1.00 m. tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk en/of hetzelfde materiaal). Indien in het bestemmingsplan een andere afstand wordt voorgeschreven, dient die afstand te worden aangehouden.
- voor vrijstaande bijgebouwen afstand tot gevels hoofdgebouw (woning) minimaal 3.00 m.
- Ingeval van meerdere bijgebouwen en/of overkappingen op een erf, eenduidige materialisering en kleurgebruik.

maatvoering:

oppervlakte voor- en zijerf niet meer dan 50% bebouwen. Indien in het bestemmingsplan een ander bebouwingsoppervlak wordt voorgeschreven, dient die oppervlaktemaat te worden aangehouden.

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw

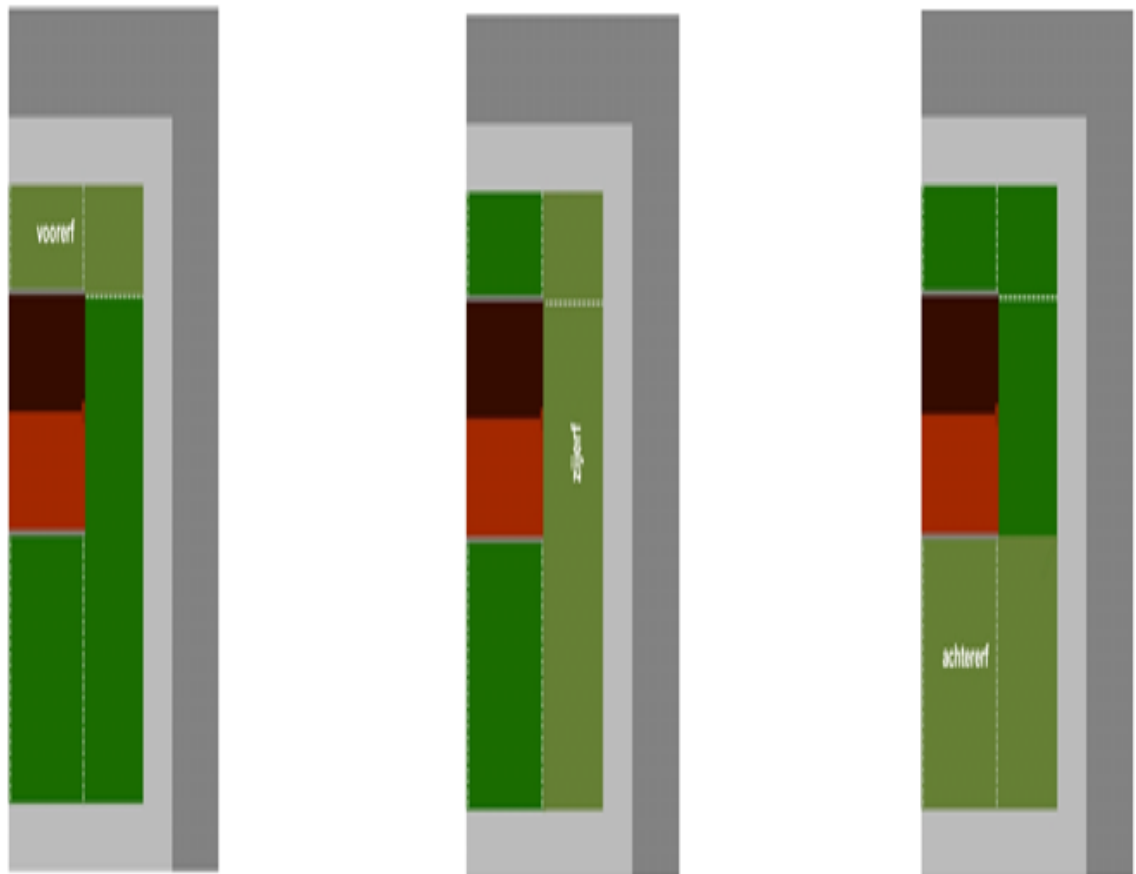
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord van ca. 25 cm. en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen of daarmee vergelijkbaar materiaal.
- bij integratie met erfafscheiding materiaal- en kleurgebruik gelijk aan erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk of beide hetzelfde materiaal)
- geen te transparante bijgebouwen aan de voorkant (serres, kassen)

Criteria voor bijgebouwen en overkappingen aan de achterkant en zijgevel niet aan de openbare weg

Een bijgebouw of overkapping aan de achterkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.



algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- geen secundaire overkapping (bijvoorbeeld aan een reeds bestaande aan, uitbouw of bijgebouw)

plaatsing en aantal:

- afstand tot voorgevellijn minimaal 2.00 m. Indien in het bestemmingsplan een andere maatvoering wordt voorgeschreven, dient die maatvoering te worden aangehouden.
- afstand tot erfgrans minimaal 0.50 m. (achter erfafscheiding) tenzij bijgebouw wat betreft materialisering is geïntegreerd in erfafscheiding (bijvoorbeeld beide metselwerk of beide hetzelfde materiaal). Indien in het bestemmingsplan een andere maatvoering wordt voorgeschreven, dient die maatvoering te worden aangehouden.
- afstand tot gevels hoofdgebouw minimaal 2.00 m. voor bijgebouwen
- Ingeval van meerdere bijgebouwen en/of overkappingen op het erf, eenduidige materialisering en kleurgebruik.

maatvoering:

- hoogte maximaal 3.00 m. gemeten vanaf het aansluitend terrein. Indien in het bestemmingsplan een andere maatvoering wordt voorgeschreven, dient die maatvoering te worden aangehouden.
- bij toepassing van een zadeldak goothoogte maximaal 3.00 m. en nokhoogte maximaal 2.00 m. boven de goothoogte (bij toepassing van zadeldak goothoogte maximaal 3,00 m. en nokhoogte maximaal 5,00 m.) gemeten vanaf het aansluitend terrein
- Oppervlakte zij- en achtererf niet meer dan 50% bebouwen. Indien in het bestemmingsplan een ander bebouwingsoppervlak wordt voorgeschreven, dient die oppervlaktemaat te worden aangehouden.

vormgeving:

- vormgegeven in één bouwlaag
- overkapping met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open.
- plat afgedekt of desgewenst een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord van ca 25 cm en ornamenten

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan het hoofdgebouw of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen betonplaten of damwandprofielen in het zicht of daarmee vergelijkbaar materiaal
- gevels bijgebouw bestaan uit maximaal 75% openingen en/of glasvlak
- geen te transparante bijgebouwen aan de voorkant (serres, kassen)

Balustrades

Voorzover het bestemmingsplan het aanbrengen van een balustrade toestaat, dient deze zo neutraal als mogelijk te worden uitgevoerd, bij voorkeur een rank stalen spijlenhek, teruggeplaatst op het dak, in een donkere en gedekte kleurstelling (zwartgrijs of antracietgrijs). De balustrade dient achter de achtergevellijn te worden geplaatst, met als uiterste grens minimaal drie meter achter de voorgevel indien sprake is van gevelopeningen in de zijgevel. De balustrade mag niet hoger zijn dan 1 m. Indien bij het zelfde bouwblok reeds balustrades zijn aangebracht, dient de balustrade daaraan te worden aangepast teneinde een uniform beeld te verkrijgen.

7.6 Kozijn en gevelwijzigingen

Omschrijving en uitgangspunten

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

Het uitgangspunt van de sneltoetscriteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate aan) detaillering is voornamelijk afhankelijk van het gebiedsgerichte beoordelingskader.

Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving zullen altijd aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

samenhang straatbeeld verstoord door
afwijkend kozijn



nog meer verstooring door afwijkend mate-
riaal voor kozijnen en gevelvlak



bestaande indeling gerespecteerd bij
vervanging



Criteria voor kozijn of gevelwijzigingen

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

Wijzigingen aan de voorgevel of zijgevel, als deze gekeerd is naar de weg of openbaar groen, zijn altijd van grote invloed op het straatbeeld. Dergelijke kozijn of gevelwijzigingen zullen dan ook altijd aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. Wijzigingen aan de achterkant op de begane grond hebben zo weinig invloed op de openbare ruimte dat hiervoor geen nadere eisen hoeven te worden gesteld.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- op wijzigingen aan de achterkant op de begane grond zijn onderstaande criteria niet van toepassing

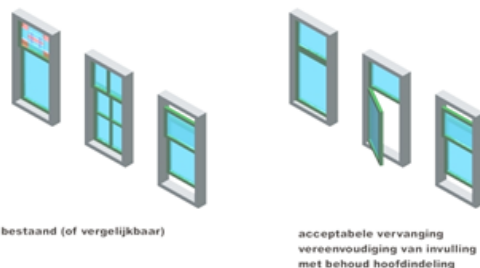
plaatsing en aantal:

- niet van toepassing

maatvoering:

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

voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging
vereenvoudiging van invulling
met behoud hoofddeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)

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

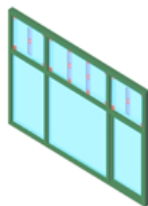
vormgeving:

- gevelwijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en
- indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven
- samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord
- de gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend
- de hoofdingeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling:
 - indeling raamhout behouden
 - eventuele roedeverdeling alleen met authentieke roedes
 - toegevoegde of vervangende draaiende of schuivende delen zijn mogelijk
- gevelopeningen niet geblinderd met panelen of schilderwerk
- bestaande lateien, onderdorpels, raamluizen, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met op de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamluizen
- geen originele schuiframen met bovenarmen vervangen door de naar buiten vallende uitzetramen. Valramen of draaikielramen genieten de voorkeur. De terugliggende plaatsing van het schuifraam ten opzichte van het bovenraam intact late

materiaal en kleur:

- materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw
- stalen kozijn en raamprofielen vervangen door aluminium renovatieprofielen, alleen aluminium kan de dimensionering en profilering van staal benaderen
- zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen
- geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920



bestaand (of vergelijkbaar)

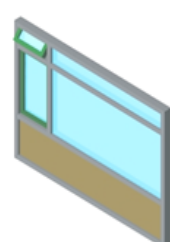


acceptabele vervanging vereenvoudiging invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



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

7.7 Dakkapellen

Omschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is zal de welstandsc commissie dan ook adviseren de dakkapel aan de achterkant van de woning aan te brengen. (op het achter of zijdakvlak als het zijerf of gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen)

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

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



te hoog op het dak, profiel van de woning wordt aangetast



te groot (hoog) in relatie tot maat dakvlak, te gesloten



vormgeving sluit niet aan op stijl van woning



evenwichtig van plaatsing, grootte en vormgeving. Zijwangen bij voorkeur donker of kleur dakvlak.

Criteria voor dakkapellen op het voordakvlak en het zijdakvlak gekeerd naar de openbare weg/openbaar groen

Een dakkapel aan de voorkant is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de criteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- 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 hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel

- minimaal 0,50 m. dakvlak boven en minimaal 1.00 m onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- Indien de dakvoet lager is gelegen dan de verdiepingsvloer, dient de afstand tussen bovenkant vloer en onderkant dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1.00 m te zijn.
- niet meer dan één dakkapel per woning op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- breedte in totaal maximaal 50% van de breedte van het dakvlak 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)

vormgeving:

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45 graden desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25 graden.
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord van ca. 25 cm 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 de glasvlakken
- zijwangen dakkapel afgewerkt in:
 - een donkere gedekte kleur
 - een witte kleur
 - de kleur van het dakvlak
 - of afgewerkt met zink
-

Criteria voor dakkapellen op het achterdakvlak en zijdakvlak niet gekeerd naar de openbare weg/openbaar groen (voor zover niet vergunningsvrij)

Een dakkapel aan de achterkant (voor zover niet vergunningsvrij) is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding achtergevel/zijgevel
- de afstand van de dakkapel tot de dakvoet dient minimaal 0,50 m. en maximaal 1,00 m. te zijn
- Indien de dakvoet lager is gelegen dan de verdiepingsvloer, dient de afstand tussen bovenkant vloer en onderkant dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1.00 m te zijn.

- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en aan weerszijden van de dakkapel, afstand tot boven en onderkant dak verticaal gemeten, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
- bij plaatsing op een zijdakvlak afstand tot het voorerf (meestal de voorgevelrooilijn) minimaal 1.00 m
- bij meerdere dakkapellen/dakramen een tussenruimte van minimaal 1.00 m.
- niet meer dan twee dakkapellen per woning (regelmatig gerangschikt op horizontale lijn) op het betreffende dakvlak

maatvoering:

- de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijkanten van het dakvlak dient minimaal 0,5 m te zijn.
- plat afgedekte dakkapellen:
 - hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim
- aangekapte dakkapellen:
 - afstand tussen de voet van de dakkapel en de gootlijn van de dakkapel maximaal 100 cm, totale hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak

vormgeving:

- plat afgedekt of, bij een dakhelling groter dan 45° desgewenst een aangekapte dakkapel met een minimale dakhelling van 25°
- gevelgeleding gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- indeling en profielen van kozijnen gelijk aan die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw
- geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek, boeiboord van ca. 25 cm 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
- voorvlak grotendeels gevuld met glas, beperkte toepassing van dichte panelen
- zijwangen dakkapel afgewerkt in:
 - een donkere gedekte kleur
 - een witte kleur
 - de kleur van het dakvlak
 - of afgewerkt met zink

In het verleden zijn dakkapellen gerealiseerd die niet aan de bovenstaande criteria voldoen. Dit heeft in het algemeen een zeer divers en vaak zeer rommelig beeld opgeleverd, welk beeld naar de mening van de gemeente geen navolging verdient. Wel zou vanuit een soort rechtsgelijkheid en een al aanwezig verstoord beeld het mogelijk moeten zijn om op hetzelfde bouwblok in een omgeving waar van de criteria afwijkende dakkapellen zijn gerealiseerd, deze eerder gerealiseerde dakkapellen te kunnen herhalen. Voorwaarde daarbij is vanzelfsprekend wel dat die dakkapellen met vergunning zijn geplaatst. Daar waar er op een bouwblok al afwijkende dakkapellen zijn gerealiseerd die niet voldoen aan de voornoemde criteria, bestaat er voor aanvragers de mogelijkheid om een dakkapel te realiseren gelijk aan deze eerder gerealiseerde dakkapellen op hetzelfde bouwblok. Deze mogelijkheid bestaat niet voor woningen in een bouwblok waarop nog geen afwijkende dakkapellen zijn gerealiseerd (die niet voldoen aan de bovenstaande criteria), aan de buitenrand of de zichtbepalende zijde van de buurt of wijk, in buurten en wijken waar afwijkende dakkapellen slechts sporadisch voorkomen en op het voordakvlak van woningen. Voor deze woningen gelden de bepalingen uit deze sneltoetscriteria.

Aanvullende criteria voor dakkapellen per kapvorm

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn naast bovenstaande sneltoetscriteria voor de voor en achterkant een aantal aanvullende criteria van toepassing. In geval van combinaties van verschillende dakvormen zal door de welstandscommissie per situatie een afweging gemaakt worden van de toelaatbare uitbreidingen.

Zadeldak met hellingshoek <30°

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



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

Als de vrije hoogte onder de nok tenminste 2.00 meter bedraagt kan soms een oplossing worden gevonden door de nok te verplaatsen en te verhogen. Dan spreken we van een dakopbouw. Plaatsing valt dan onder een reguliere vergunningsprocedure en zal door de welstandscommissie worden getoetst op redelijke eisen van welstand.

Zadeldak met hellingshoek $> 30^\circ$

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

Zadeldak met wolfseind

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



geen dakkapel op wolfseind,
maar op zijdakvlak

Zadeldak met vlivering

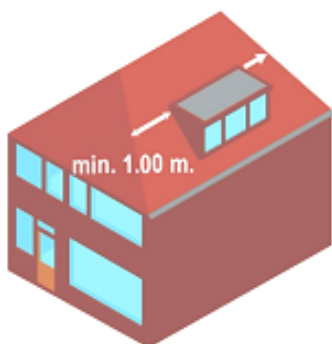
De basismaat van de vlivering is te gering om een dakkapel of opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.



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

Schild - , tent - of piramidedak

Het karakter van deze kapvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dienen de hoekkepers te worden gerespecteerd en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.



bij schilddak rondom dakkapel
minimaal 1 meter dakvlak aan
weerszijde behouden

Mansardedak

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



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

Lessenaardak

Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel

aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok meer dan 2.70 m meet, zodat de dakkapel voldoende ver onder de nok zal blijven.

Asymmetrisch dak

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



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

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

7.8 Erf- en perceelsafscheidingsen

Omschrijving en uitgangspunten

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

Erfafscheidingsen moeten passen bij het karakter van de omgeving. In het buitengebied bijvoorbeeld zijn dichte, gebouwde erfafscheidingsen bijna altijd storend. Hier dient bij voorkeur te worden gewerkt met hagen en windsingels, eventueel in combinatie met onopvallend open gaaswerk zonder puntdraad. In sommige gevallen is een open hekwerk ook voorstelbaar, zoals bijvoorbeeld bij landgoederen. Erfafscheidingsen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.



te hoog, inferieure materialen



onsamenhangend materiaal- en kleurgebruik



geen afstemming op omgeving, grof materiaal



de beste oplossing heeft geen vergunning nodig

Criteria voor erfafscheidingen

Het plaatsen van een erf of perceelafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erf of perceelafscheiding niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- in afwijking van standaard situaties, bijvoorbeeld hoekpercelen met twee voorgevels, ter advisering aan de Welstandsc commissie.

maatvoering:

- hoogte maximaal 1.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor of op minder dan 1 meter afstand tot de voorgevellijn
- hoogte maximaal 2.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst minimaal 1 meter afstand achter de voorgevellijn

vormgeving:

- vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf en perceelafscheidingen
- volledig te begroeien open gaas of hekwerk, als drager voor beplanting
- geleding houten erfafscheiding afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel of reeds bestaande erfafscheiding in de omgeving
- rechte vormgeving, geen toogvormen

materiaal en kleur:

- terughoudend materiaal- en kleurgebruik: vermijden van contrast met bebouwing in omgeving
- kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf en perceelafscheidings
- metselwerk conform het hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen in donkere kleur of schotten van houten planken tussen gemetselde penanten of onderzijde gesloten (tot 1,00 m. vergunningsvrij) en bovenzijde tot 2,00 m. transparant of volledig te begroeien op gaas of hekwerk, als drager van beplanting.
- houtwerk om en om aangebracht wanneer geplaatst achter de voorgevelrooilijn op de zij of achtererfsgrens als deze niet gekeerd is naar de weg of openbaar groen
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen, niet verder behandeld geïmpregneerd hout, met bovengenoemde toepassingen vergelijkbare materialen.
- geen felle contrasterende kleuren

7.9 Overige licht-vergunningplichtige bouwwerken

Sneltoetscriteria zijn, conform art. 7 van de AMvB, alleen verplicht voor de categorieën bouwwerken die hiervoor zijn behandeld. Aanvullend daarop heeft de gemeente tevens sneltoetscriteria vastgesteld voor dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren, Spriet-, staaf- en schotelantennes, rolhekken, luiken en rolluiken.

7.10 Dakramen

Dakramen vallen vaak onder de vergunningsvrije bouwwerken (zie de restricties in de brochures van VROM). De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen, wanneer bouwvergunningvrij, worden gezien als een aanbeveling die kunnen bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld. De excessenregeling heeft voornamelijk betrekking op sterk contrasterend kleur en materiaalgebruik.

Omschrijving en uitgangspunten

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

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



niet geordende plaatsing



geordende plaatsing

Criteria voor dakramen

In veel gevallen zullen dakramen vergunningvrij zijn. In die gevallen waarbij dat niet het geval is geldt het navolgende. Een dakraam is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakraam niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor

plaatsing en aantal:

- bij meerdere dakramen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn, dus in beginsel niet boven elkaar gerangschikt
- bij individuele woning/pand gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel
- minimaal 0.50 m. dakvlak boven, onder en ter weerszijden van het dakraam, afstand tot zijkant gemeten aan de bovenzijde van het dakraam (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/voet van de dakkapel)
- bij meerdere dakramen een tussenruimte van minimaal 0.50 m.
- maximaal twee dakramen op voordakvlak en vier dakramen op achter en zijdakvlak tot in totaal maximaal 50% van het oppervlak van het betreffende dakvlak is bebouwd.

maatvoering:

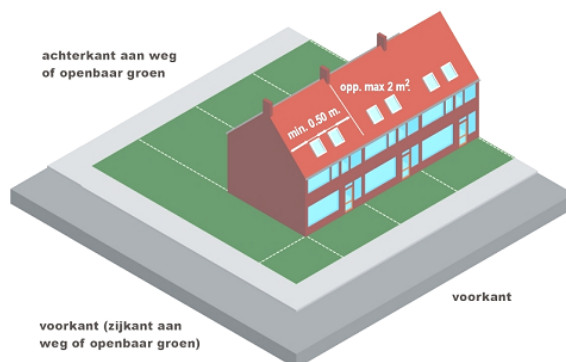
- oppervlakte maximaal 2.00 m² per dakraam
- bij meerdere dakramen identieke maatvoering aanhouden

vormgeving:

- eenvoudige vormgeving, geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden kozijnprofilering

materiaal en kleur:

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



7.11 Zonnepanelen en –collectoren

Zonnepanelen en –collectoren vallen vaak onder de vergunningsvrije bouwwerken (zie de restricties in de brochures van VROM). De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen, wanneer bouwvergunningsvrij, worden gezien als een aanbeveling die kunnen bijdragen aan een verzorgd geheel. De excessenregeling heeft voornamelijk betrekking op sterk contrasterend kleur en materiaalgebruik.

Omschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel dient voor energieopwekking en een zonnecollector voor warmteopwekking. Deze voorzieningen worden in toenemende mate ontwikkeld en toegepast. Inmiddels is er zodanig ervaring mee opgedaan dat een zorgvuldige vormgeving en plaatsing mogelijk zijn. Zonnecollectoren of panelen die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied hebben weinig ontsierende invloed. De situering van zonnepanelen of collectoren wordt echter bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevende aard zijn bij de beoordeling van dergelijke bouwvoorstellen. Alleen in beschermde stads en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden of op tuinbergingen een voor de hand liggend alternatief. Zonnecollectoren of panelen kunnen in het ontwerp van een gebouw worden geïntegreerd. Als losse toevoeging kunnen ze echter heel storend werken. Bij meerdere collectoren/panelen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Criteria voor zonnepanelen of –collectoren

Een zonnepaneel of –collector is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een zonnepaneel of –collector niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor
- op het dakvlak zijn geen dakramen of –kapellen gesitueerd

plaatsing en aantal:

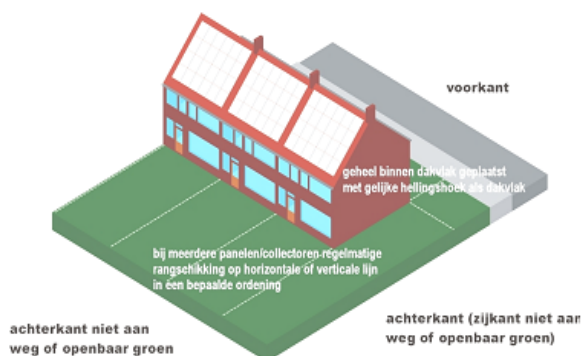
- bij meerdere panelen/collectoren regelmatige rangschikking op horizontale of verticale lijn in een bepaalde ordening
- op schuine daken: geheel binnen het dakvlak en de hellingshoek gelijk aan de hellingshoek van het dakvlak.
- op platte daken: geheel is gelegen binnen een hoek van 15 graden vanaf de dakrand, met een minimumafstand tot de dakrand van 0,5 m.

vormgeving:

- paneel/collector integraal opgenomen in het ontwerp van het bouwwerk
- paneel/collector vormt een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur:

- de kleur overeenkomstig met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs



7.12 Spriet-, staaf- en schotelantennes

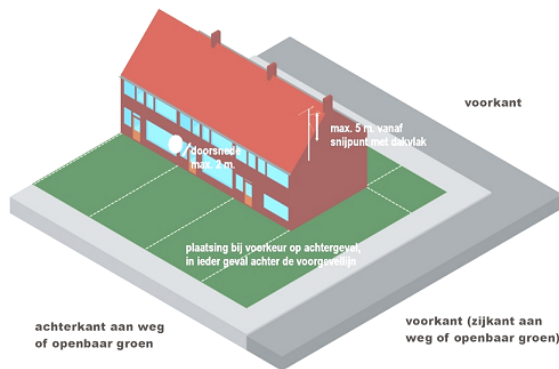
Spriet-, staaf- en schotelantennes vallen vaak onder de vergunningsvrije bouwwerken (zie de restricties in de brochures van VROM). De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen, wanneer bouwvergunningvrij, worden gezien als een aanbeveling die kunnen bijdragen aan een verzorgd gevoelbeeld. De excessenregeling heeft voornamelijk betrekking op sterk contrasterend kleur en materiaalgebruik.

Omschrijving en uitgangspunten

Het gaat hier om antennes die van wezenlijk belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Onder spriet of staafantennemast worden niet begrepen calamiteitsirenes en antenne-installaties ten behoeve van mobiele telefonie. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde storend kan zijn voor het straatbeeld. De gemeente streeft dan ook naar plaatsing van antennes achter het hoofdgebouw, in ieder geval onzichtbaar vanaf de weg of openbaar groen.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Een antenne dient een ondergeschikt element te blijven ten opzichte van de omringende bebouwing. Als losse

toevoeging kunnen ze storend werken op het uiterlijk van een gebouw. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van antennes mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Het heeft de voorkeur een antenne achter het hoofdgebouw en in ieder geval achter de voorgevellijn te plaatsen. Daarnaast is de maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang. De antenne dient altijd ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw of het erf waarop deze geplaatst wordt en in ieder geval niet de boventoon te voeren.



Criteria voor Spriet-, staaf- en schotelantennes

Een Spriet-, staaf- en schotelantenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een Spriet-, staaf- en schotelantenne niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouw aanvraag voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor

plaatsing en aantal:

- antennes bij voorkeur aan een achtergevel bevestigd, in ieder geval achter de voorgevellijn geplaatst en niet op het voordakvlak
- niet aangebracht aan monumenten of beeldbepalende panden
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon geplaatst binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één Spriet-, staaf- en schotelantenne aan, op of bij een woning/pand

maatvoering:

- hoogte spriet of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m.
- hoogte spriet of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen bijzondere beeldbepalende gebieden zoals een dorpskern of centrumgebied maximaal 3.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte spriet of staafantenne bij plaatsing aan gevel binnen overige gebieden zoals een bedrijventerrein, sportcomplex of woonwijk maximaal 5.00 m. vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak
- hoogte schotelantenne maximaal 3.00 m. gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
- doorsnede schotel maximaal 2.00 m.

vormgeving:

- antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgeven

- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden. Bij bevestiging aan gevel geen tuidraden (stabiliteit wordt behaalt uit de bevestiging aan de gevel)

materiaal en kleur:

- materiaal en kleur onopvallend en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving, geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

7.13 Rolhekken, luiken en rolluiken

Rolhekken, luiken en rolluiken vallen vaak onder de vergunningsvrije bouwwerken (zie de restricties in de brochures van VROM). De volgende omschrijvingen, uitgangspunten en criteria kunnen, wanneer bouwvergunningvrij, worden gezien als een aanbeveling die kunnen bijdragen aan een verzorgd gevelbeeld. De excessenregeling heeft voornamelijk betrekking op sterk contrasterend kleur en materiaalgebruik.

Omschrijving en uitgangspunten

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

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



Criteria voor rolhekken of (rol)luiken

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan onderstaande sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan onderstaande criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan kan de bouwaanvraag voor advies aan de welstandsc commissie worden voorgelegd. In geval van een beschermd monument of een beschermd stads of dorpsgezicht zal altijd de welstandsc commissie om advies worden gevraagd.

algemeen:

- wanneer uit de tabel op pagina 2 van dit hoofdstuk blijkt dat voor het gebiedstype waarin het bouwplan is gelegen gebiedsgerichte sneltoetscriteria opgesteld zijn, dan moet tevens daaraan getoetst worden. Deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria zijn opgenomen bij het betreffende gebiedstype (hoofdstuk 5). Wanneer er sprake is van strijdigheid tussen de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en deze algemene sneltoetscriteria zoals hierna beschreven, dan gaan de gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor

plaatsing:

- bij voorkeur minimaal 2.00 meter teruggelagen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits:

- voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel
- aan de buitengevel, mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minimaal 90% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast
- ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel

8. (REPRESSIEVE) CRITERIA VOOR VERGUNNINGSVRIJE BOUWWERKEN

8.1 Inleiding

Bij bouwvergunningsvrij bouwen geldt een aantal regels met betrekking tot het volbouwen van erf en dak, het voldoen aan het bouwbesluit, voorschriften ten aanzien van gebruik, burenrrecht en ook aan redelijke eisen van welstand.

Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstandseisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat gebouwd mag worden. Bij bouwwerken die 'in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand' kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan gedwongen kan worden 'al te lelijke bouwwerken die ernstig uit de toon vallen' aan te passen.

Daarnaast bestaat er de mogelijkheid vergunningsvrije bouwwerken vrijwillig te laten toetsen aan de algemene en gebiedsgerichte sneltoetscriteria.

8.2 Repressieve toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Volgens artikel 19 Ww 2002 kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Criteria hiervoor moeten in de welstandsnota zijn opgenomen. De excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan. Voor de gemeente geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor nietdeskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen zich ergert. Vaak heeft dit betrekking op het onbruikbaar maken van bouwwerken, ernstig verval van bouwwerken, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is. Het zal duidelijk zijn dat in een gebied waarvoor een hoog niveau is vastgesteld, er eerder sprake kan zijn van een exces dan in een gebied met een lager welstandsniveau.

De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijking daarvan zullen burgemeester en wethouders desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is. De in deze nota opgestelde criteria kunnen daarbij dienen als repressief toetsingskader voor vergunningsvrije bouwwerken.

De plaatsing van een bouwvergunningsvrij bouwwerk kan overigens niet door middel van dit aanschrijfinstrument worden tegengegaan. Uitsluitend het uiterlijk van dat bouwwerk kan zo nodig worden aangepakt.

8.3 Vrijwillige toetsing van vergunningsvrije bouwplannen

Vrijwillige welstandstoetsing

Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met een ernstige strijdigheid van het bouwplan met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrij bouwwerk dit vooraf vrijwillig laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. De algemene en gebiedsgerichte sneltoetscriteria kunnen daarbij dienen als adviserend kader.

Een dergelijke beoordeling kan voorafgaand aan de realisatie worden uitgevoerd op verzoek van de initiatiefnemer, of na de realisatie op verzoek van belanghebbenden (waaronder ook bestuurders, ambtenaren en leden van de welstandscmissie).

DEEL C - PROCEDURE

9. ORGANISATIE VAN WELSTAND

9.1 De welstandscommissie

De Woningwet 2003 (artikel 8 lid 2) verplicht gemeenten er toe de regels met betrekking tot de samenstelling, inrichting en werkwijze van de welstandscommissie in de bouwverordening op te nemen. Voor informatie hierover wordt u verwezen naar de bouwverordening en de toelichting hierop.

9.2 De gemeentelijke organisatie

9.2.1 Burgemeester en wethouders voeren het welstandstoezicht uit

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de bouwvergunning ligt bij burgemeester en wethouders. Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel dat tot stand komt aan de hand van de in de welstandsnota opgenomen criteria. Het advies van de onafhankelijke en deskundige welstandscommissie speelt daarbij een belangrijke rol.

9.2.2 Afwijking van het advies, afwijken van de criteria

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op welstandsmotieven/ second-opinion

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toe-passing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een reguliere bouwvergunningsaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking:

- Enerzijds kunnen burgemeester en wethouders de commissie vragen om een heroverweging. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt.
- Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningsaanvraag wordt genomen, binnen de daarvoor geldige afhandelingstermijn, een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke adviescommissie.

Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de reguliere commissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de reguliere welstandscommissie, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De reguliere welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Wv 2002 de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwplan met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van mening zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders van de gemeente zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

9.2.3 Bezwarenprocedure

Het indienen van bezwaar

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

Het team Bouwen en wonen kan informatie over de procedure geven. Als een bezwaar te maken heeft met het welstandsoordeel, richt de belanghebbende zich dus nadrukkelijk op het oordeel van burgemeester en wethouders en niet op het advies van de welstandscommissie. Dat is immers alleen een advies aan burgemeester en wethouders. De welstandscommissie zelf kent daarom geen bezwaarprocedure voor belanghebbenden. Natuurlijk kunnen de ontwerper en eventueel de planindieners de welstandscommissie wel een toelichting op een uitgebracht advies vragen. Na hoor en wederhoor kan de welstandscommissie, als zij daartoe aanleiding ziet, het advies herzien. Deze herziening wordt in het advies gemotiveerd. De Federatie Welstand beschikt over een beroepscommissie voor procedurele en juridische zaken. Hiervan wordt nauwelijks gebruik gemaakt. Van veel meer belang voor bouw-aanvragers zou een landelijke beroepscommissie (een soort ombudsman) voor inhoudelijk beroep wenselijk zijn. Momenteel wordt binnen de Federatie Welstand gezocht naar een dergelijke formule.

9.2.4 Vooroverleg

De gemeente biedt ontwerpers en planindieners de mogelijkheid om, voorafgaand aan de formele bouwvergunningsaanvraag, vooroverleg te plegen met de welstandscommissie over de interpretatie van de welstandscriteria in het concrete geval van hun bouwplan. Hiertoe kan het schetsontwerp worden ingediend bij het team Bouwen en Wonen. Het vooroverleg met de welstandscommissie kan pas starten nadat duidelijkheid bestaat over de planologische aanvaardbaarheid van het plan. Omdat het vooroverleg diep kan ingrijpen in de planontwikkeling moet het met de nodige waarborgen worden omgeven.

Ook tijdens het vooroverleg moet de kwaliteit van het aangeleverde materiaal een goed beeld geven van het plan en de relatie met de omgeving. De welstandscommissie kan zich een goed oordeel vormen als de volgende zaken worden aangeleverd: situatieschets inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000), foto's van de bestaande situatie en de omgeving, bij verbouwingsplannen tevens schetsen van bestaande plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100). Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

Het schetsplan wordt geregistreerd, gedateerd en krijgt een dossiernummer. In afwachting van de verdere ontwikkelingen van het plan wordt met een preadvies/welstandsvolgformulier verslag uitgebracht van het vooroverleg en worden eventueel gemaakte afspraken vastgelegd. Op deze wijze wordt zorggedragen voor een goede verslaglegging en een consistente advisering in alle planfasen. Op verzoek van de opdrachtgever kan dit overleg achter gesloten deuren plaatsvinden. De opdrachtgever dient deze wens bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken. Indien de aanvrager niet akkoord gaat met het advies over het plan kan de portefeuillehouder op verzoek van de aanvrager elders een tweede advies inwinnen.

9.2.5 Supervisie/relatie welstandscommissie

De gemeente kan voor bepaalde (nieuw te ontwikkelen) gebieden een supervisor aanstellen met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren en initiatiefnemers in de vroege planvormingsfasen reeds te informeren en te begeleiden. Om misverstanden te voorkomen, is het van belang de relatie tussen de planbegeleiding door de supervisor en de uiteindelijke welstandsbeoordeling door de welstandscommissie vooraf schriftelijk vast te leggen.

Bij het aanstellen van een supervisor zullen de betrokken afdelingen van de gemeente zorgdragen voor een heldere taakomschrijving en een goede afstemming tussen stedenbouwkundige supervisie en welstandsbeoordeling. Dorp Stad en Land kan de gemeente adviseren over de verschillende rollen en taken van een supervisor in relatie tot welstandstoezicht. Zie bijlage m.b.t. supervisor in relatie tot welstandscommissie.

10. WELSTANDS- EN BOUWVERGUNNINGSPROCEDURE

Status

Deze beleidsnota geeft voor het gehele grondgebied van de gemeente Albrandswaard richting aan de beoordeling van bouwwerken door welstand. De nota geeft op lokaal niveau inhoud aan de nieuwe wijze van welstandstoezicht zoals deze is vastgelegd in de vernieuwde Woningwet.

De Welstandsnota Albrandswaard is, na vaststelling in de gemeenteraad, het instrument waarmee de welstandstoets van bouwwerken uitgevoerd wordt. De wet heeft daarbij vastgelegd dat deze toets gebaseerd moet zijn op zowel algemene als gebiedseigen kwaliteiten en kenmerken en voor de burger transparant en navolgbaar moet zijn. In essentie komt het erop neer dat:

- de gemeenteraad bepaalt welk welstandsniveau en welke criteria in welk gebied van belang zijn bij de toetsing;
- de burger in staat moet zijn daarvan kennis te nemen en zodoende vooraf weet waarop zijn bouwplan zal worden getoetst;
- welstandstoezicht daar vervolgens naar te handelen heeft en welstandstoezicht haar beoordeling van het bouwwerk op die criteria goed naar de burger dient te communiceren.

Deze beleidsnota is zodanig opgesteld dat deze aan de eisen van de nieuwe Woningwet voldoet.

Nieuwe Woningwet

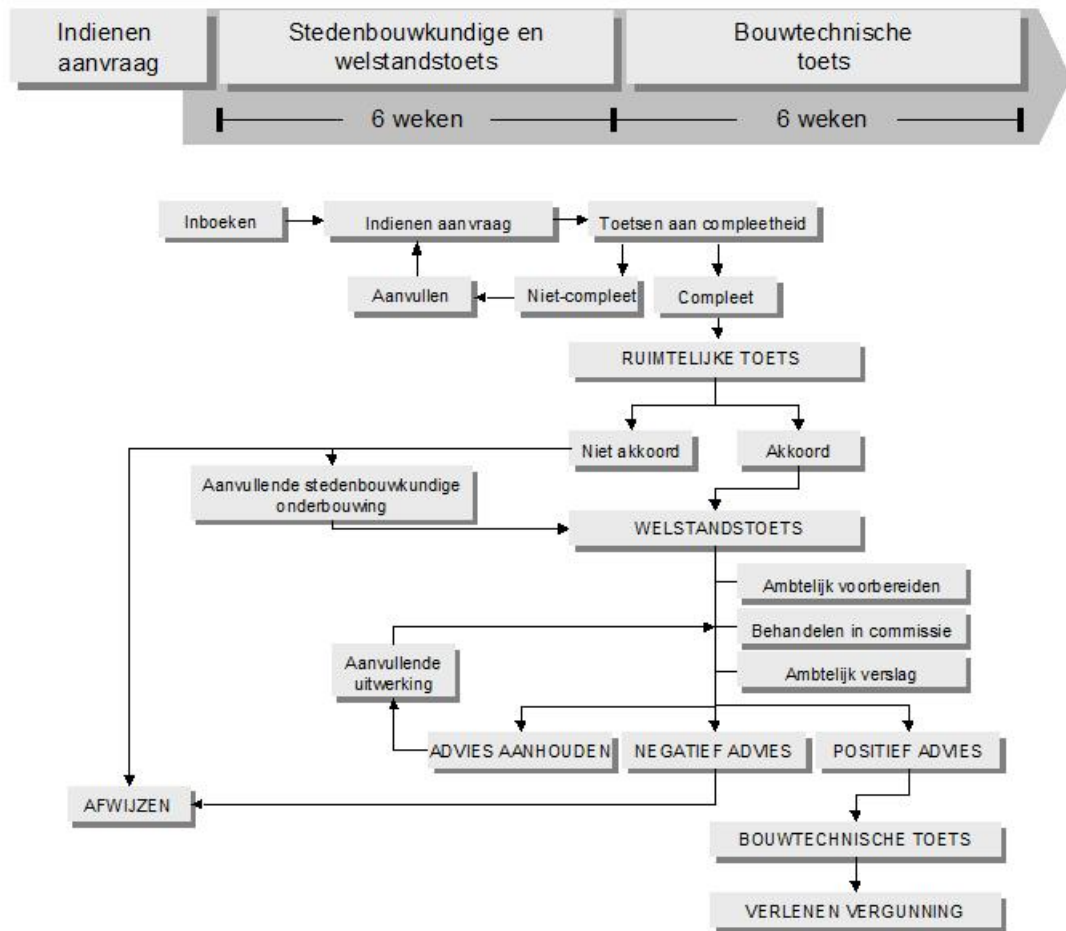
Met de nieuwe Woningwet wordt een nieuwe vormgeving van welstandsadvisering beoogd. Deze dient gebaseerd te zijn op vooraf geformuleerde criteria, die zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast is een nieuwe categorie-indeling van bouwwerken in het kader van de bouwvergunningsprocedure gemaakt:

- regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken
- licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken
- bouwvergunningsvrije bouwwerken

De categorie-indeling is uitgewerkt in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Hierin staat aangegeven welke bouwwerken bouwvergunningsvrij dan wel licht-bouwvergunningplichtig zijn. Als u wilt bouwen moet u daar meestal een bouwvergunning van de gemeente voor hebben.

Voor een aantal bouwwerken is geen bouwvergunning nodig, mits aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. Alle (ver)bouwplannen moeten worden voorgelegd aan de gemeente. Deze toetst ze dan vooraf op een aantal door de wet voorgeschreven punten. Sommige (kleinere) bouwwerken doorlopen een 'lichte' bouwvergunningsprocedure en ondergaan daarbij een minder uitgebreide toets dan bouwwerken die aan een 'reguliere' bouwvergunningsprocedure worden onderworpen. De regels verschillen per bouwwerk en per situatie. Ze schrijven bepaalde voorwaarden voor waaraan moet worden voldaan om bouwvergunningsvrij te mogen bouwen. Als uw bouwwerk aan één van deze voorwaarden niet voldoet, dan geldt de vergunningsvrijheid niet meer.

Als gevolg van deze nieuwe indeling veranderen ook de te volgen procedures. De verschillende soorten categorieën bouwwerken doorlopen een bepaalde procedure met hierin verschillende toetselementen. Hieronder is per categorie bouwwerk aangegeven hoe de procedure verloopt en aan welke elementen een bouwaanvraag wordt getoetst.



Bouwvergunningprocedure : regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken

Complete nieuwbouw en verbouwwerkzaamheden met een forsere omvang zijn regulier bouwvergunningplichtig. Voor regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt dat burgemeester en wethouders binnen 12 weken na indienen van het plan beslissen omtrent de aanvraag. Deze termijn kan éénmalig met 6 weken worden verlengd. De aanvraag wordt in deze periode zowel op zijn kwalitatieve als op bouwtechnische aspecten getoetst. Allereerst vindt een ruimtelijke (Bestemmingsplan en voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening) en welstandstoetsing plaats. Indien het bouwplan in de kwalitatieve toets positief is beoordeeld volgt nog een bouwtechnische toets (bouwbesluit en bouwverordening voorzover geen voorschriften van stedenbouwkundige aard). Bij het gefaseerd indienen van een bouwvergunning vindt in de eerste 6 weken de ruimtelijke en welstandstoets plaats. In de tweede 6 weken wordt het plan getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening voorzover geen voorschriften van stedenbouwkundige aard. Bij gefaseerd indienen kan de procedure maximaal met twee keer 6 weken worden verlengd (één keer 6 weken verlenging voor de ruimtelijke en welstandstoets en één keer 6 weken verlenging voor de bouwtechnische toets).

Bouwvergunningprocedure : licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken

Kleinere bouwwerken, zoals een dakkapel of bijgebouw aan de voorkant van een gebouw zijn meestal licht-vergunningplichtig. Voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken geldt dat burgemeester en wethouders binnen 6 weken na indienen van het plan beslissen omtrent de aanvraag. De aanvraag wordt in deze periode getoetst aan:

- het bouwbesluit: voor zover betrekking op de constructieve veiligheid;
- het bestemmingsplan;
- de sneltoetscriteria van welstand: afhankelijk van type/aard van het bouwwerk (conform welstandsnota);
- de bouwverordening: voorzover het betreft voorschriften van stedenbouwkundige aard.
- Monumentenvergunning

Welke bouwwerken slechts een lichte bouwvergunningprocedure doorlopen staat vermeld in het 'Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken'. Dat is een officieel, wettelijk document dat bij de Woningwet hoort.

Bouwvergunningsvrije bouwwerken

Meestal zijn kleine bouwwerken, zoals een afscheiding tussen balkons of dakterrassen, zonwe-ringen of rolluiken, maar ook dakkapellen en bijgebouwen aan de achterkant van een woning, bouwvergunningsvrij. Deze bouwactiviteiten kunnen uitgevoerd worden zonder dat hiervoor toestemming van de gemeente benodigd is. Uitzondering hierop vormen bouwvergunningsvrije bouwwerken in beschermde stads- en dorpsgezichten en bouwvergunningsvrije bouw-werken aan of bij monumenten. Deze zijn 'licht-bouwvergunningplichtig' en dienen derhalve bovengenoemde procedure te doorlopen.

Bij bouwvergunningsvrij bouwen gelden een aantal regels met betrekking tot het volbouwen van erf en dak, het voldoen aan het bouwbesluit, voorschriften ten aanzien van gebruik, burens-recht en ook aan redelijke eisen van welstand. Een bouwvergunningsvrij bouwwerk wordt vooraf niet aan welstands-eisen getoetst. Toch zijn er grenzen gesteld aan wat u mag bouwen. Als u een bouwwerk maakt dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand', kan de gemeente ingrijpen. Hiervoor is de zogenaamde 'repressieve welstandstoets' ingesteld; een excessenregeling op grond waarvan u gedwon-gen kunt worden uw 'al te lelijke bouwwerk dat ernstig uit de toon valt' aan te passen.

Wat de repressieve welstandstoets inhoudt is te vinden in Deel B - Hoofdstuk 8 'Repressieve criteria voor vergunningsvrije bouwwerken'.

De Welstandstoets

De welstandstoets is dus één toetselement in de bouwvergunningprocedure en wordt, al naar gelang het type bouwwerk, uitgevoerd door de welstandsc commissie dan wel ambtelijk afge-handeld.

De welstandstoets wordt door de welstandsc commissie uitgevoerd in geval van regulier bouw-vergunningplichtige bouwwerken en lichte bouwvergunningplichtige bouwwerken voorzover niet af te handelen aan het loket. Welstand kan een positief besluit nemen over een bouwplan, maar de opdrachtgever ook vragen om binnen twee weken een aantal onderdelen nader uit te werken of aan te passen. Indien het plan (ook na eventuele aanpassingen) in onvoldoende mate voldoet aan de toetsingscriteria, zal welstand het plan afwijzen. Bij afwijzing (en uiteraard goedkeuring) sluit de beoordelingsprocedure. Een plan dat na afwijzing in aangepaste vorm opnieuw wordt ingediend doorloopt weer de volledige procedure, inclusief de daarbij behoren-de legeskosten.

De categorie licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken die onder de 'sneltoetscriteria' valt, wordt ambtelijk op welstand getoetst. Hiervoor zijn zogenaamde 'sneltoetscriteria' opgesteld. Deze zijn in Deel B - Hoofdstuk 7 'Sneltoetscriteria' opgenomen.

Niveau van welstand

Per zwaarte van de welstandstoets (het niveau van welstand) worden concrete soorten toet-singscriteria benoemd. Voor de gemeente Albrandswaard zijn in deze welstandsnota drie ni-veaus van welstands-toezicht onderscheiden:

- BASIS niveau van welstand;
- PLUS niveau van welstand;
- BIJZONDER niveau van welstand.

De niveaus geven het belang van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten aan en de politieke wens dat nieuwe bouwplannen daar rekening mee houden. De soorten toet-singscriteria worden benoemd in het welstandsniveauschema in zoals opgenomen in hoofd-stuk 2.

Criteria

Regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken worden in de hierboven vernoemde wel-standstoets op vier soorten criteria getoetst:

- Algemene criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Sneltoetscriteria;
- Thematische criteria.

Algemene criteria

Bij de toets op de algemene criteria wordt gekeken naar de architectonische kwaliteit en pas-sendheid van het bouwwerk op zich. De algemene criteria zijn universele kwaliteitsprincipes, gericht op het vak-manschap van het architectonisch ontwerp en de zeggingskracht van het bouwwerk. Zij zijn gericht op de relatie, tussen vorm en sociaal-culturele context, goede schaal en maatverhoudingen en het evenwicht tussen helderheid en complexiteit.

Gebiedsgerichte criteria

De gebiedsgerichte criteria beoordelen een bouwwerk op de relatie van dat bouwwerk met zijn omgeving. De gebiedsgerichte toets hanteert vier hoofd-categorieën criteria:

- de situering van het bouwwerk;
- de hoofdvormen van het bouwwerk;
- de gevelaanzichten van het bouwwerk;
- de materialisatie en detaillering van het bouwwerk.

Sneltoetscriteria

De sneltoetscriteria zijn criteria voor kleine, veelvoorkomende bouwwerken, die licht-bouwvergunningplichtig zijn. Het gaat hier om: aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, dakkapellen, erfafscheidingen, rolhekken, luiken en rolluiken. Deze criteria zijn zowel algemeen als gebiedsspecifiek. Bouwaanvragen voor deze licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken worden in de meeste gevallen ambtelijk getoetst.

De sneltoetscriteria gelden ook voor de grotere aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen die regulier bouwvergunningplichtig zijn (zie ook hoofdstuk 5, p 1, 2 en 3).

Bouwplannen, die betrekking hebben op licht-vergunningplichtige bouwwerken, waarvoor geen sneltoetscriteria zijn opgenomen, worden door de welstandscommissie getoetst. De welstandscommissie beoordeelt deze plannen aan de hand van de algemene en gebiedsgerichte criteria.

Kleine veelvoorkomende bouwwerken, waarvoor sneltoetscriteria zijn geformuleerd, kunnen deel uitmaken van een totaal bouwplan, dat reguliervergunningplichtig is en ter advisering bij de welstandscommissie ligt. De welstandscommissie betreft bij de toets van dit totale bouwplan ook de relevante sneltoetscriteria.

Om te voorkomen, dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan een initiatiefnemer van een te bouwen vergunningsvrije bouwwerk dit vrijwillig toetsen aan redelijke eisen van welstand. De sneltoetscriteria kunnen dan dienen als adviserend toetsingskader.

Thematische criteria

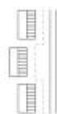
Voor specifieke bouwwerken of bouwwerken op specifieke locaties zijn aanvullende criteria opgesteld. Per thema is een onderscheid gemaakt in ambitieniveau en een aansluiting gezocht bij het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Deze thematische bebouwingstypen zijn uitgewerkt in Deel B - Hoofdstuk 6 van deze nota. Voor specifieke gebouwtypen en bouwwerken geldt dat de criteria altijd in samenhang gezien moeten worden met de gebiedsgerichte criteria waarin het bouwwerk wordt geplaatst.

Benodigde bescheiden bij welstandstoets

Om een plan goed te kunnen beoordelen dient de aanvrager voldoende informatie over het plan te verstrekken. De kwaliteit van het aangeleverde materiaal (plattegronden, tekeningen, foto's etc.) moet een goed beeld geven van het bouwplan en de relatie met de omgeving. De commissie kan zich een goed oordeel vormen als tenminste de volgende zaken worden aangeleverd:

- Een situatietekening inclusief aansluitende terreinen (minimaal schaal 1:1000);
- Foto's van de bestaande situatie en de omgeving;
- Bij verbouwingsplannen tevens tekeningen van bestaande plattegronden;
- Doorsneden en gevelaanzichten (minimaal schaal 1:100);
- Tekeningen van de principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk;
- Kleurenschema's en een materiaallijst;
- Kopieën van de relevante criteria uit de welstandsnota.
- Wanneer het plan een monument betreft, dient de redengevende beschrijving van het monument bij de behandeling van het plan beschikbaar te zijn. Bij grote projecten kan de welstandscommissie een werkmaquette van het bouwwerk en zijn omgeving vragen om de schaal en massa te kunnen beoordelen.

Bijlage 1: Bebouwingskenmerken

Bebouwing	Kenmerken				
Rooilijn					
Afstand					
Oriëntatie					
Bouwmassa					
Bouwhoogte					
Kapvorm					
Kaprichting					

Bebouwing	Kenmerken					
Gevelopbouw						
Gevelgeleding						
Metselverbanden						
Voegvormen						
Atwerking van Metselwerk						
Detailering						
Gevelvormen						

Bijlage 2: Begrippenlijst

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

Aangekapt: met 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 dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen.

Afstemmen: in overeenstemming brengen met.

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

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

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 aan-gewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet 1988

Bestemmingsplan: door de gemeenteraad vastgesteld plan als 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 (aange-bouwd) 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 ge-bouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt.

Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of ver-anderen of het vergroten van een bouwwerk.

Bouwlaag: verdieping van een gebouw.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het bestemmings-plan 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 begane 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 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 daksparen 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.

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

Dakraam: raam in een hellend vlak.

Dakvlak: een vlak van het dak/kap.

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

Damwandprofiel: metalen beplatingsmateriaal met een damwandprofilering.

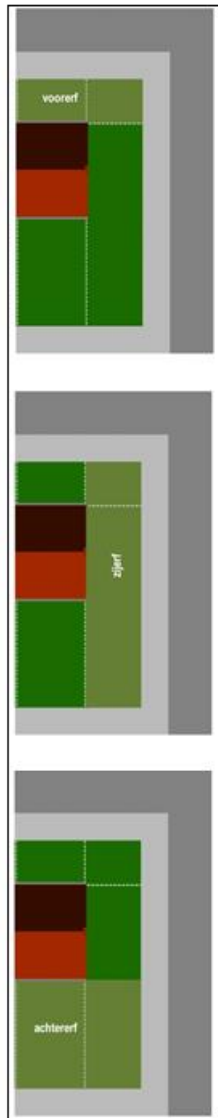
Detail: ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam.

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

Diversiteit: verscheidenheid, afwisseling, variatie.

Ensemble: architectonische en stedenbouwkundige compositie van meerdere panden.

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



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

Erker: kleine toevoeging van ten hoogste één 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 afmetingen 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 vestiging 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: bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.

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

Markies: opvouwbaar zonnescherm.

Massa: volume van een gebouw of bouwdeel.

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.

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.

Niet-vrijstaand

bijgebouw: aan-, uitbouw, bijgebouw en/of overkapping voorzover deze verbonden is met het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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

Ondergeschikt: voert niet de boventoon.

Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw.

Oorspronkelijk: origineel, aanvankelijke vorm, authentiek.

Oorspronkelijke

gevel: gevel van een gebouw zoals deze oorspronkelijk (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 vooraf 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 Oor-spronkelijk 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 de 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.

F. v.d. Poest Clementlaan 039	POORTUGAAL
F. v.d. Poest Clementlaan 041	POORTUGAAL
F. v.d. Poest Clementlaan 047	POORTUGAAL
Slot Valkensteinsedijk 005	POORTUGAAL
Slot Valkensteinsedijk 031	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 016	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 018	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 024	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 026	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 015	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 017	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 023	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 025	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 007	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 009	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 008	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 010	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 012	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 014	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 020	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 022	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 028	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 030	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 011	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 013	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 019	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 021	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 032	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 034	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 036	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 038	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 040	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 042	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 027	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 031	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 033	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 035	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 037	POORTUGAAL
Dr. W. Vosstraat 039	POORTUGAAL
Welhoeksedijk 002	POORTUGAAL
Welhoeksedijk 036	POORTUGAAL
Welhoeksedijk 035	POORTUGAAL
Welhoeksedijk 037	POORTUGAAL
Achterdijk 009	RHOON
Achterdijk 011	RHOON
Dorpsdijk 010	RHOON
Dorpsdijk 014	RHOON
Dorpsdijk 018	RHOON
Dorpsdijk 020	RHOON
Dorpsdijk 022	RHOON
Dorpsdijk 024	RHOON
Dorpsdijk 030	RHOON
Dorpsdijk 050	RHOON
Dorpsdijk 049	RHOON
Dorpsdijk 055	RHOON
Dorpsdijk 094	RHOON
Dorpsdijk 112	RHOON
Dorpsdijk 116	RHOON
Dorpsdijk 118	RHOON
Dorpsdijk 168	RHOON
Dorpsdijk 208	RHOON
Dorpsdijk 195 en hoger	RHOON
Dorpsdijk 236	RHOON

Dorpsdijk 232	RHOON
Dorpsdijk 234	RHOON
Dorpsdijk 240	RHOON
Dorpsdijk 248	RHOON
Dorpsdijk 127	RHOON
Dorpsdijk 213	RHOON
Essendijk 004	RHOON
Essendijk 024	RHOON
Graaf Bentincklaan 015	RHOON
Kerklaan 002	RHOON
Kerklaan bij 002	RHOON
Korteweg 004	RHOON
Molendijk 048	RHOON
Molendijk 053	RHOON
Nieuweweg 007	RHOON
Nieuweweg bij 021	RHOON
Omloopseweg 006	RHOON
Oud Rhoonsedijk 061	POORTUGAAL
Oud Rhoonsedijk 063	POORTUGAAL
Oudeweg 001	RHOON
Parallelstraat 013	RHOON
Rhoonsedijk 030	POORTUGAAL
Rijsdijk 048	RHOON
Rijsdijk 096	RHOON
Rijsdijk 098	RHOON
Rijsdijk 013	RHOON
Rijsdijk 017	RHOON
Rijsdijk 019	RHOON
Rijsdijk 023	RHOON
Rijsdijk 033/35	RHOON
Rijsdijk 037	RHOON
Rijsdijk 061	RHOON
Rijsdijk 099	RHOON
Rijsdijk 101	RHOON
Rijsdijk 131	RHOON
Slotsedijk 190	RHOON
Slotsedijk 099	RHOON
Tijsjesdijk 069	RHOON
Varleweg 006	POORTUGAAL
Veerweg bij 002	RHOON
Veerweg 004	RHOON
Veerweg 007	RHOON
Het Weegje 003	RHOON
Dr. W. Vosstraat 029	POORTUGAAL
Kerkstraat 005	POORTUGAAL
Kerkstraat 007	POORTUGAAL
Kerkstraat 009	POORTUGAAL
Kerkstraat 031	POORTUGAAL
Kijveland 001	POORTUGAAL
Kijvelandse Havendijk	POORTUGAAL
F. v.d. Poest Clementlaan 018	POORTUGAAL
Slotsedijk 199	RHOON
Kerkstraat 001	POORTUGAAL
Kerkstraat 003	POORTUGAAL
Rhoonsedijk 066	POORTUGAAL

Gemeentelijke monumentenlijst Buitengebied

Adres Monument	Plaats
Achterdijk 009	RHOON
Achterdijk 011	RHOON
Essendijk 004	RHOON

Essendijk 024	RHOON
Korteweg 004	RHOON
Nieuweweg 007	RHOON
Nieuweweg bij 021	RHOON
Omloopseweg 006	RHOON
Oudeweg 001	RHOON
Rijsdijk 104	RHOON
Rijsdijk 101	RHOON
Rijsdijk 109	RHOON
Rijsdijk 131	RHOON
Veerweg bij 002	RHOON
Veerweg 004	RHOON
Veerweg 007	RHOON
Het Weegje 003	RHOON

Bijlage H4.3 Karakteristiek dorpsgezicht Poortugaal en Rhoon
Kwaliteit in de dorpskern december 2009.



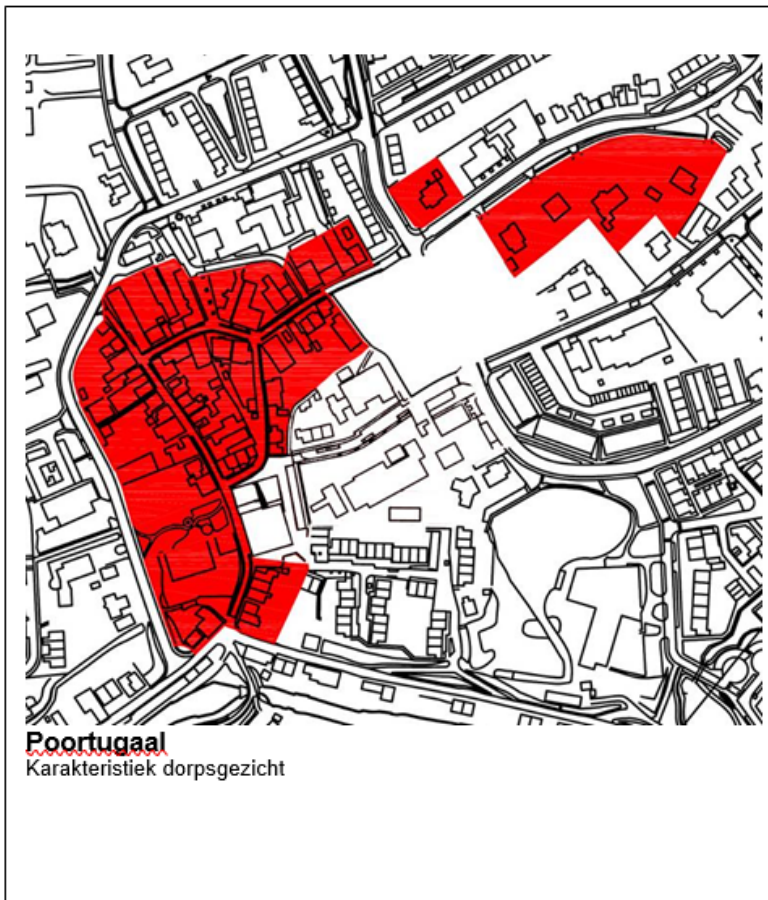
Poortugaal, Dorpsstraat 27



Poortugaal,
F.v.d. Poest Clementlaan 14



Poortugaal,
F.v.d. Poest Clementlaan 5





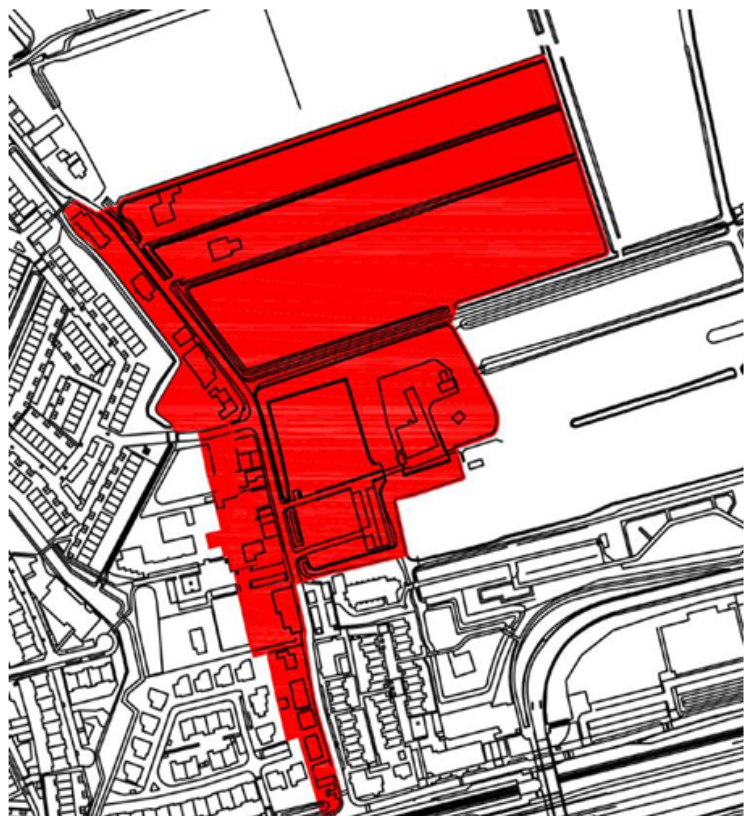
Rhoon, Dorpsdijk 50 (48 en 46).



Rhoon, Kasteel Rhoon,
Dorpsdijk 63.



Rhoon, Wapen van Rhoon,
Hujs te Pendrecht, Dorpsdijk 42.



Rhoon
Karakteristiek dorpsgezicht

H4.3 Karakteristiek dorpsgezicht – Poortugaal en Rhoon.

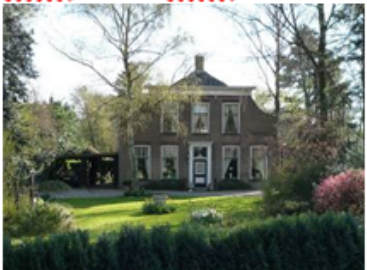
In de historische kernen van Rhoon en Poortugaal zijn twee deelgebieden te onderscheiden waar de historische karakteristiek dermate hoog gewaardeerd wordt dat de gemeente deze extra wil beschermen. In Rhoon betreft het de bebouwing langs de Dorpsdijk (huisnummer 8-50 en 55-65) en in Poortugaal betreft het bebouwing aan de Dorpsstraat, Kikkerstraat, Emmastraat en gedeeltelijk de F. van de Poest Clementlaan.



Rhoon, Dorpsdijk 30 t/m 24.



Rhoon, Kasteel Rhoon.



Rhoon, Dorpsdijk 57.

Waardering.

De bovengenoemde bebouwing in de dorpskernen van Poortugaal en Rhoon is gevarieerd en vormt toch een eenheid. Wat de panden bindt is ondermeer hun individualiteit. Een eigenheid die voor het grootste deel spontaan is ontstaan dankzij de perceelsgewijze bebouwing, de ambachtelijke bouwwijze, het streekgebonden kleur- en materiaalgebruik en de loop der tijd. Verspreid over meerdere eeuwen zijn van diverse periodes visitekaartjes in de dorpsstructuur gerealiseerd.

Karakteristiek dorpsgezicht, kritisch regionalisme.

De gemeente stuurt middels haar beleid aan op een instandhouding en versterking van de historische karakteristiek. De karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing (met een overwegend dorp-se, en incidenteel bijna kleinstedelijke, historische uitstraling) vormt het uitgangspunt, c.q. de richt-lijn, voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe plannen. Het is van belang zorg te dragen voor een dorp-se en vriendelijke uitstraling met een argeloze en ontspannen opzet. Nieuwbouw dient zich naadloos te voegen binnen de bestaande 'historische' context.

Nb: Een en ander geeft bij een letterlijke interpretatie mogelijk aanleiding tot historiserend bouwen, en zo is het in principe ook bedoeld, echter een meer eigentijdse bouw wordt niet bij voorbaat uitge-sloten, maar er ligt dan wel een grote bewijslast bij de ontwerper, er wordt gevraagd om een juiste en een zorgvuldige interpretatie van de oorspronkelijke karakteristiek.

Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Bouwwerken worden beoordeeld op zichzelf en in relatie tot de omgeving.

Het bouwwerk op zichzelf. Bebouwing in het historisch gebied mag zich duidelijk onderscheiden van naastliggende panden mits dat gepaard gaat met een overtuigende individuele kwaliteit. Ingetogenheid is daarbij nodig, de omgeving dient niet overstemd te worden. De volumeopbouw respecteert het veelal aanwezige onderscheid van voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing e.d. De detaillering dient uitgesproken zorgvuldig te zijn, de materiaalkeuze hoogwaardig en van duurzame kwaliteit. Kleur en textuur ondersteunen het fijnkorrelige karakter.

In relatie tot de omgeving. De variatie in architectonische expressie is vanwege de perceelsgewijze bebouwing en de verschillende stijlperiodes heel ruim. Daarom wordt vooral gelet op de kwaliteit die

op het perceel zelf wordt geleverd en hoe die zich verhoudt tot de kenmerken van het historische weefsel als geheel.

Welstandsniveau.

Voor het Karakteristiek dorpsgezicht is het hoogste welstandsniveau van toepassing. In Poortugaal betreft het het gearceerde deelgebied binnen de gebieden H4.1 en H6.2 en in Rhon het gearceerde deelgebied binnen de gebieden H4.2, G1 en G6.1 (zie ook de typologiekaart en bijgaande kaartafbeeldingen).

Criteria.

Voor het karakteristieke dorpsgezicht gelden aparte criteria. In de onderstaand tabel zijn deze gebiedsgerichte criteria aangegeven. De gebiedsbeschrijving dienen samen met de criteria bedoeld als bron van inspiratie en richtlijn voor alle bouwactiviteiten en reclame binnen deze deelgebieden (verbouw, uitbreidingen, nieuwbouw, reclame-uitingen, naamsaanduidingen, inrichting van de openbare ruimte e.d.).

Hardheidsclausule

De criteria gelden in de meest voorkomende gevallen. Uitzonderingen op de criteria worden niet uitgesloten. Echter, er ligt dan wel een bewijslast bij de ontwerper (de commissie kan wanneer deze bewijslast is geleverd een motivatie opstellen waarom de gemeente in dit geval af zou kunnen wijken van het door haar vastgestelde beleid).

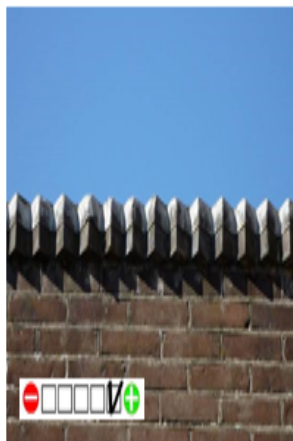
Specifieke welstandscriteria voor het Karakteristiek dorpsgezicht	
De specifieke criteria voor het Karakteristiek dorpsgezicht gelden <u>aanvullend</u> op de gebiedscriteria uit de welstandsnota van de gemeente Albrandswaard. Bij strijdigheid tussen deze criteria prevaleren de specifieke criteria voor het Karakteristiek dorpsgezicht.	
Algemeen	- De bouwmassa, gevelopbouw en gevelcompositie zijn evenwichtig en harmoniëren met het dorpsse, streekeigen en historische gegroeide karakter van het gebied. - De situering en het uiterlijk met betrekking tot de hoofdvorm, de architectonische uitwerking en het kleur en materiaalgebruik zijn op alle schaalniveaus zorgvuldig afgestemd op omgeving en het dorpsse, traditionele, streekeigen en historische gegroeide karakter van het gebied, het dorpsse karakter van het gebied dient te worden behouden en waar nodig te worden versterkt. - De massa en gevelopbouw is traditioneel, evenwichtig en verzorgd. - Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkapellen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. - Geen volledige woonlagen met woonkamers in de kap daar dit leidt tot een te zware aantasting van de kap.
	Hoofdvorm Overwegend 1 tot 1½ bouwlaag met een eenduidige traditionele kap. Incidenteel 2 bouwlagen met een kap, afhankelijk van de functie of positie van het gebouw.
	Architectonische uitwerking en gevelaanzichten De gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een grondgebonden karakteristiek (voordeuren aan de straat, of zichtbaar vanaf de straat).
	Detailtering, kleur- en materiaalgebruik - De detailtering, materialen en de kleuren zijn traditioneel, en het kleurgebruik terughoudend en gedekt. - De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik harmoniëren met de omliggende bebouwing, c.q. het straatbeeld, en zijn afgestemd op oorspronkelijke karakteristiek van de historisch gegroeide omgeving. - Gevels van de hoofdgebouwen zijn in hoofdzaak uitgevoerd in een streekeigen baksteen (donkere rode stenen en of IJsselsteentjes) en afhankelijk van het bouwtype voorzien van een trasraam of gepleisterde of hardsteen plint. - Incidenteel (afhankelijk van het straatbeeld en het bouwtype en de rangorde van het gebouw) zijn gebouwen voorzien van een streekeigen pleisterwerk in een gedekte grijze tint (bv met een blokmotief)

	• Gevels van bijgebouwen, schuren en de achterzijden van boerderijen (het schuurdeel) zijn van baksteen (donkere rode stenen en of IJsselsteentjes) of hout (horizontale gepotdekselde zwartgrijze delen). • Hellende daken zijn voorzien van gebakken gesmoorde, niet geglaazuurde, pannen. De grotere streekeigen boerderijen/schuren kunnen ook worden voorzien van (natuurlijk) riet; • Accenten: natuursteen, pleisterwerk.
	Inrichting van het erf en de openbare ruimte • De inrichting van het erf en de openbare ruimte is argeloos en ontspannen en dient zorgvuldig te worden afgestemd op de dorpse karakteristiek, daar deze erg bepalend voor de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit en de beleving door de bewoners (de terreininrichting en erfbeplanting is onderdeel van het ontwerp). • Parkeergelegenheid dient zover mogelijk collectief te zijn en achter op het erf te worden gesitueerd. • Erfafscheidingen zijn streekeigen, de inrijpoort en de toegang tot het erf eenvoudig houden, in overeenstemming met het karakter van het gebouw en de omgeving.

Poortugaal



Zorgvuldig vormgegeven uithangschild, passend binnen de historische kern.



Zorgvuldig vormgegeven gevelbeëindiging.



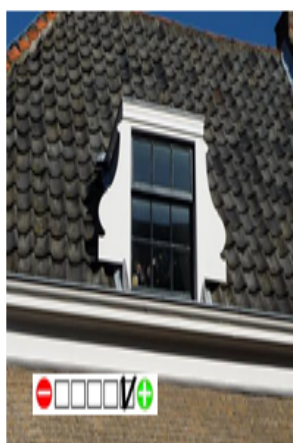
Dorpsstraat 25 t/m 29 en 16 t/m 20, hoek Kikkerstraat.



F. v.d. Poet Clementiaan 12, rustieke villa met engelenraam in de topgevel.



Kerkstraat 1-9, hoek Dorpsstraat. Het hoogteverschil is op een natuurlijke wijze verwerkt in de straatwand.



Dakkapel in de goot met sierstukken, 'oren'. 9-vaks schuiframen met een wisseling tussen de glasvlakken.

Poortugaal



F. v.d. ~~Poort Copen~~ 8, prachtige villa, met op de achtergrond grootschalige woningbouw. De gevraagde kenmerkende individuele en grondgebonden karakteristiek wordt bij het nieuwe appartementengebouw niet waargemaakt.



Ingetogen naamsaanduiding gecombineerd met een zorgvuldige detaillering (zie ook de versiering van de ~~toesicht~~)



Dorpsstraat 37-46. De reclame-uitingen zijn verzorgd. De 'moderne' gevelopeningen zijn tamelijk gesloten en verhouden zich evenals de tegenoverliggende 2-laagse bebouwing moeizaam tot de oorspronkelijke (gevel) karakteristiek. Door de witte kleur valt dit helaas extra op.



~~Ernststraat~~ hoek ~~Waalstraat~~. De gevraagde kenmerkende individuele en grondgebonden karakteristiek ontbreekt. De massaopbouw is met 4 lagen en een bewoonde kap te stedelijk.



Dorpsstraat 32. Er wordt zorgvuldig aangesloten bij de kleinschaligheid van de bebouwing middels een evenwichtige massa en gevelcompositie op elk schaalniveau (leibomen, ondergeschikte dakkapellen, zijwangen bekleed met zink, markiezen i.p.v. uitvalschermen, etc.).



Dorpsstraat 80, hoek Dorpsstraat Kikkerstraat. Er is duidelijk aandacht geweest voor de inrichting van de openbare ruimte (zie de bestrating, straatverlichting en het groen), een en ander draagt bij aan het gewenste en gewaardeerde pittoreske en dorpse beeld.

Rhoon.



Dorpsdijk 55. Kopgevel met engelenraam en veranda aan de voorgevel.



Dorpsdijk 10



Dorpsdijk 48. Er is veel aandacht geweest voor de overgang tussen openbaar en privé en voor de inrichting van de openbare ruimte. Een en ander draagt bij aan het gewenste en gewaardeerde pittoreske beeld.

Rhoon



Dorpsdijk 111-113.

De bedenkingen richten zich ondermeer op het te seriematige en weinig inspirerende karakter, de onvoldoende krachtige hoofdvorm met een afgeknot schilddak, de aantasting van het dak met een dakloggia door de hoekkeper, de gesloten en afwerende rolluiken, het ontbreken van voordeuren aan de straat en de armoedige veroudering van het metselwerk.



Dorpsdijk 34. Naast het oude Regthuys, Prachtige rijk geornamenteerde voordeur met naamsaanduiding "De Oude Pastorie".



Aandacht voor het detail, schoorsteenbeëindiging.
Typisch functioneel ornament behorend bij de bouwstijl
en tijdgeest.



Dorpsdijk 42.
Wapen van Bloon. Huis te Berdrecht, reclameschild.



Dorpsdijk 63.
Achtergevel met vijver, Kasteel Bloon.



Dorpsdijk 16.



Dorpsdijk 46



Dorpsdijk gezien vanaf de entree naar het kasteel.
Zicht op de kerk. De bomen zijn zeer bepalend voor het
straatbeeld.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor het Karakteristiek Dorpsgezicht	
De gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor het Karakteristiek Dorpsgezicht gelden <u>aanvullend</u> op de algemene sneltoetscriteria, de sneltoetscriteria van het gebied en de criteria voor reclame-uitingen uit de welstandsnota van de gemeente Albrandswaard. Bij strijdigheid tussen deze criteria prevaleren de gebiedsgerichte criteria van het Karakteristiek Dorpsgezicht.	
Type bouwwerk	Criteria
Algemeen, alle kleine, licht-vergunningsplichtige bouwwerken	- Wijzigingen en toevoegingen/ de nieuwe bouwwerken zijn qua situering, stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw, de oorspronkelijke dorps karakteristiek, de functie en de omgeving. - De gevelcompositie, de massaopbouw de architectonische uitwerking, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel, evenwichtig en verzorgd op alle schaalniveaus. - Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar. - Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Aan-, uitbouwen en niet-vrijstaande bijgebouwen aan de voorkant en aan de achterkant	Een te monotoon beeld van grote of teveel aaneengeschakelde plat afgedekte aanbouwen dient te worden voorkomen, dit kan bv. door na een eerste aanbouwzone met een plat dak over te gaan naar een aanbouw met een 1-duidige op de omgeving afgestemde kap (althans wanneer het bestemmingsplan dit mogelijk maakt).
Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen aan de voorkant en aan de achterkant	Bij een vloeroppervlak van meer dan 10 m² het bijgebouw in principe afdekken met een kap (i.h.a. een zadeldak met een dakhelling tussen de 45 en 55 graden of met een zorgvuldig op de omgeving en op het hoofdgebouw afgestemde 1-duidige kap).
Dakkapellen	- Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. - Dakkapellen in maatvoering minimaliseren en afstemmen op de architectuur van het hoofdgebouw. - Op het voor- en zijdakvlak: Gezamenlijke breedte van de dakkapellen maximaal een derde ($\frac{1}{3}$) van de breedte van het betreffende dakvlak en met een maximale breedtemaat van 2,10 meter per dakkapel. - Extra aandacht voor maatvoering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van overstek, daklijst, kozijnen etc. Afstemming met hoofdbouw essentieel. - Plaatsing minimaal 50 cm. uit de dakvoet en minimaal 50 cm. vanaf de randen van het dakvlak en minimaal 1,00 meter uit de hoek- en kilkepers, en bij voorkeur minimaal 1,00 meter onder de nok. - Plaatsing laag in het dakvlak, dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit geen afbreuk doet aan de architectuur van de gevel. - Dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen. - Staande kozijnen met een staande kozijnindeling vormen het uitgangspunt. Dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd. - Dakkapellen zijn zorgvuldig afgestemd op de bouwstijl van het gebouw. De zijwangen zijn bekleed met zink of horizontale houten delen in een donkere en gedekte kleur. - Geen dakkapellen op aanbouwen, bijgebouwen en schuren of op het oorspronkelijke schuurdeel van een (voormalige of bestaande) boerderij.

Gebiedsgerichte sneltoetscriteria voor het Karakteristiek Dorpsgezicht
De gebiedsgerichte sneltoetscriteria gelden aanvullend op de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.

Bij strijdigheid prevaleren deze gebiedsgerichte sneltoetscriteria boven de algemene sneltoetscriteria van hoofdstuk 7.	
Erfafscheidingen	- Uitsluitend erfafscheidingen in metselwerk, begroeiing/ hagen of houten of ijzeren hekwerken, passend bij de karakteristiek van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte - Erfafscheidingen zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving en het bijbehorende hoofdgebouw, er kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan smeedijzeren hekwerken in een donkere en gedekte kleur, gemetselde tuinmuren met penanten of gemetselde penanten met daartussen een veelal meer open invulling in hout of ijzerwerk geschilderd in een donkere en gedekte tint (bv. donkergroen met eventueel witte accenten). - Natuurlijk streekeigen beplanting en groen geniet de voorkeur (Nb.: niet bouwvergunningsplichtig).
Externe technische installaties	- Externe technische installaties - Externe technische installaties (airconditioningunits, windturbines, schotels, antennes, etc.) niet toepassen in het geval van monumenten. - Uit het zicht aan de achterkant en geïntegreerd in het ontwerp.
Reclame-uitingen en naamsaanduidingen	- Reclame-uitingen zijn qua plaats, maat en uitvoering zorgvuldig afgestemd op het gebouw, de omgeving en de dorpse karakteristiek. - Reclame-uitingen beperken tot het hoogst noodzakelijke (maximaal 2 per erf) - Reclame-uitingen mogen de architectuur van het gebouw en de omgeving niet overheersen. - Reclame-uitingen evenwijdig aan de gevel in open letters. - Geen lichtbakken.

Reclame-uitingen in beschermde gezichten



Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen in open letters binnen de historische kern. Bij een hoekpand is reclame aan 2 straatzijden mogelijk.



Minder zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen (te harde en heldere kleuren, te gesloten pui-invulling en met folie dichtgezette bovenramen).



Open letters en uithangschild. Passende en op de omgeving afgestemde reclame-uitingen binnen een ~~Rijks~~ Beschermd Gezicht (Oudewater).



Door een overdaad aan reclame-uiting daalt de attentiewaarde van de uitingen en ontstaat er een ongewenst rommelig straatbeeld.



Met name in de historische kern dient zorgvuldig met reclame-uitingen te worden omgegaan. Bv. geen reclame-uitingen in de woonsfeer (boven de onderdorpels van de gevelopeningen op de verdieping). Door de horizontale luifelbanden is de oorspronkelijke opzet van de gevels niet meer afleesbaar.

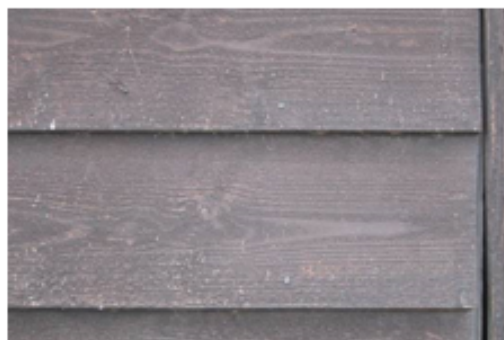


Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uiting binnen een historische kern

Materialen uit de omgeving ter inspiratie



M1. Rode genuanceerde steen, kruisverband.



M2. Zwartgrijze gepotdekselde houten delen.



M3. Keramische dakpannen.



M4. Natuurlijk riet.



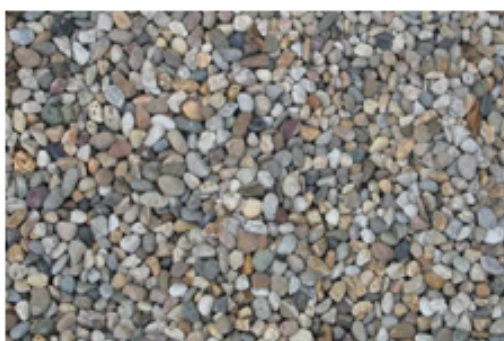
M5. Metselwerk rood, kruisverband.



M6. Metselwerk, IJsselstenen, kruisverband.



M7. Groen, wilgen water en gras.



M8. Grind.

