

Welstandsnota Delft

Delft maart 2021



1. Inleiding

Delft is een van de mooiste steden van Nederland en vanwege haar historisch karakter van de binnenstad voor velen een bezoek waard. Het is ook aantrekkelijk om er te verblijven en er te wonen en te werken. Stadsschoon is onlosmakelijk verbonden met het karakter van Delft.

Het welstandstoezicht gaat bij uitstek over de schoonheid van stad en land. Het gaat dus over esthetische aspecten van het exterieur van gebouwen, als wezenlijk onderdeel van het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wordt gelet op de schoonheid van het gebouw zelf en op de relatie van het gebouw met zijn omgeving. Ruimtelijke kwaliteit heeft met name betrekking op de verschijningsvorm en plaatsing van gebouwen en objecten binnen een stedenbouwkundige context. Het uiterlijk en de plaatsing van een nieuw bouwwerk moet tenminste aan redelijke eisen van welstand voldoen (maar meer mag ook).

Voor een goed begrip van de nota en de leesbaarheid: met de term '**bouwwerk**' worden meerdere soorten bouwactiviteiten bedoeld:

Gebouwen; bouwwerken; bijbehorende bouwwerken; bouwwerken geen gebouwen zijnde; verbouwingen aan bestaande gebouwen, aan bouwwerken, aan bijbehorende bouwwerken en aan bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2. Welstandstoezicht volgens de wet

De Woningwet (2003) verplicht de gemeente om eigen welstandsbeleid te formuleren. Welstandsoordelen mogen volgens die wet alleen gebaseerd zijn op criteria die worden genoemd in een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. Het doel van de welstandsnota is:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een door de gemeenteraad vastgesteld inhoudelijk kader waarmee de rechtszekerheid voor de burger wordt gediend
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering
- meer samenhang bieden in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

De advisering is in Delft opgedragen aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

De adviezen van deze adviescommissie zijn evenals haar vergaderingen openbaar.

De vergaderingen worden vooraf aangekondigd en zijn voor iedereen toegankelijk. Voor monumenten geldt dat bij aanvragen voor wijziging(en) naast een algemene toetsing met de criteria uit deze nota, ook een specifieke toetsing in het kader van de monumentenwet plaatsvindt. Bij de monumentenzorg gaat het vooral om de historische kwaliteit van de bestaande gebouwen, aan de buitenkant en binnenshuis, afhankelijk van de algemeen aanvaarde monumentale waarden.

Het College van burgemeester en wethouders (B en W) kan afwijkend beslissen over de adviezen van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit om zwaarwegende redenen van sociale, economische of maatschappelijke aard.

3. Welstandsnota en welstandstoets

Deze elstandsnota wil vooral duidelijkheid scheppen over de inhoud van de welstandstoets. De toets is gebaseerd op 3 algemene criteria (zie hoofdstuk 4.1). De criteria hebben betrekking op alle bouwinitiatieven. Er worden met 3 onderling verschillende welstandsniveaus onderscheiden, die variëren van bijzonder welstandsniveau tot welstandsluw niveau (zie hoofdstuk 4.2) Deze niveaus corresponderen met 3 verschillende gebieden van Delft. (zie de Welstandskaart onder 4.3). De **kleine bouwwerken**, voor zover niet welstandsvrij (zie hoofdstuk 4.4) verklaard, worden in de regel ambtelijk getoetst met behulp van de zogenaamde **sneltoetscriteria** (zie hoofdstuk 4.5 en de bijlage).

Volgens de wet vindt een welstandstoets alleen plaats bij bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is. Bouwwerken die vergunningsvrij zijn en bouwwerken die op grond van deze nota welstandsvrij zijn verklaard (hoofdstuk 4.4) vallen dus niet onder het preventief welstandstoezicht.

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit voert het welstandstoezicht uit. Deze adviescommissie bestaat uit verschillende deskundigen. De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit buigt zich over de plannen, toetst deze aan de criteria uit de welstandsnota, zoals die door de gemeenteraad is vastgesteld en formuleert een advies aan het college van B en W (Zie verder de Verordening op de Adviescommissie Omgevingskwaliteit 2018).

http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Delft/CVDR60893_2.html

4. Welstandsregels

De Welstandsregels in Delft vallen uiteen in de onderdelen:

1. Beoordelingscriteria
2. Welstandsniveaus
3. Toepassingsgebieden: de Welstandskaart
4. Welstandsvrije bouwwerken
5. Sneltoetscriteria

4.1. Beoordelingscriteria

De beoordelingscriteria zijn algemeen van karakter.

Ze zijn:

- geldend in de in deze nota onderscheiden gebieden met verschillende welstandsniveaus (zie Welstandskaart in paragraaf 4.3)
- open geformuleerd, zonder stijldwang
- gebaseerd op het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

De criteria worden door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit gehanteerd en vormen de basis voor haar motivatie op welke wijze een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand voldoet. Er zijn 3 criteria: stedenbouwkundige samenhang (A); evenwichtig gevelbeeld (B); passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik (C).

Criterion A: Stedenbouwkundige samenhang

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer

- het bouwwerk passend is in de bestaande of toekomstige omgeving
- de kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd of versterkt
- de bestaande doorzichten en zichtlijnen gerespecteerd worden bij markante en belangrijke stedenbouwkundige plekken voldoende uitdrukking wordt gegeven aan het belang van de locatie

Criterion B: Evenwichtig gevelbeeld

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer

- het karakter van de bestaande gevelwanden wordt gerespecteerd of versterkt
- de verhoudingen in de gevels evenwichtig van opbouw zijn
- eventuele ingrepen in een bestaande gevel in goede verhouding tot elkaar en tot het geheel van de gevel staan.

Criterion C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer

- de detaillering en het materiaalgebruik het karakter van het bouwwerk ondersteunen
- het kleurgebruik afgestemd is op de omgeving
- de architectonische eenheid als geheel (gevelwand, blok of straat) in evenwicht is of blijft
- de bij het bouwwerk behorende erfafscheidingen afgestemd zijn op het gebouw en op de omgeving.

Ruimtelijke analyses kunnen belangrijke inzichten verschaffen in de stedenbouwkundige context van bepaalde locaties en kunnen aanknopingspunten geven voor het ontwerp van een bouwwerk op een bepaalde plaats. Van de meeste gebieden in Delft zijn gebiedsanalyses gemaakt. Deze zijn te vinden op de website van de gemeente Delft via de link <http://www.delft.nl/welstandsnota>

4.2. Welstandsniveaus

De gemeente Delft onderscheidt 3 welstandsniveaus: Bijzonder Welstandsniveau (1); Globaal Welstandsniveau (2) en Welstandsluw Niveau (3). De regimes verschillen onderling in niveau van toetsing, door toepassing van het aantal criteria. De regimes zijn gekoppeld aan gebieden in de stad. Voor hoofdgebouwen in aangegeven zones langs hoofdwegen en historische routes gelden van het omringende gebied afwijkende criteria. (Zie Welstandskaart in paragraaf 4.3).

1. Bijzonder Welstandsniveau (lichtpaars of rood gearceerd op de welstandskaart)

Alle 3 criteria A (stedenbouwkundige samenhang), B (evenwichtig gevelbeeld), en C (passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik) zijn van toepassing.

Maatgevend bij het bepalen van het lichtpaars gebied is:

- alle beschermd stads- en dorpsgezichten
- alle monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen
- bebouwing langs hoofdwegen, langs historische routes en zichtlocaties
- hoogbouw met een bouwhoogte van 30 meter of meer

Maatgevend bij het bepalen van het rood gearceerd gebied is:

- door het college als grootschalige (her)ontwikkelingslocaties aangewezen gebieden .
- Het gebied TU Delft Campus Zuid.

Voor de grootschalige (her)ontwikkelingslocaties is het mogelijk dat de raad niet alleen een beeldkwaliteitsplan vaststelt, maar dat beeldkwaliteitsplan ook als formeel toetsingskader voor redelijke eisen voor welstand te verbinden aan de welstandsnota gedurende de ontwikkelingsfase. Na afronding van de (her)ontwikkeling bepaalt de raad wanneer het welstandsniveau afgeschaald wordt naar het onderliggende welstandsniveau.

2. Globaal Welstandsniveau (blauw op de welstandkaart)

Alleen de criteria A (stedenbouwkundige samenhang) en B (evenwichtig gevelbeeld) zijn van toepassing.

Maatgevend bij de keuze van het blauwe gebied is: gebieden en zones rond het historisch gebied van Delft.

In dit gebied zijn zones langs hoofdwegen en historische routes op de kaart gearceerd. Binnen deze zones geldt voor naar de weg gekeerde gevels¹ van hoofdgebouwen dat daarvoor tevens criteria C (passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik) van toepassing is.

3. Welstandsluw Niveau (groen op de welstandkaart)

Alleen criterium A (stedenbouwkundige samenhang) is van toepassing en dan alleen voor **nieuwbouw**.

Maatgevend bij de keuze van het groene gebied is: de buitengebieden en de naoorlogse gebieden.

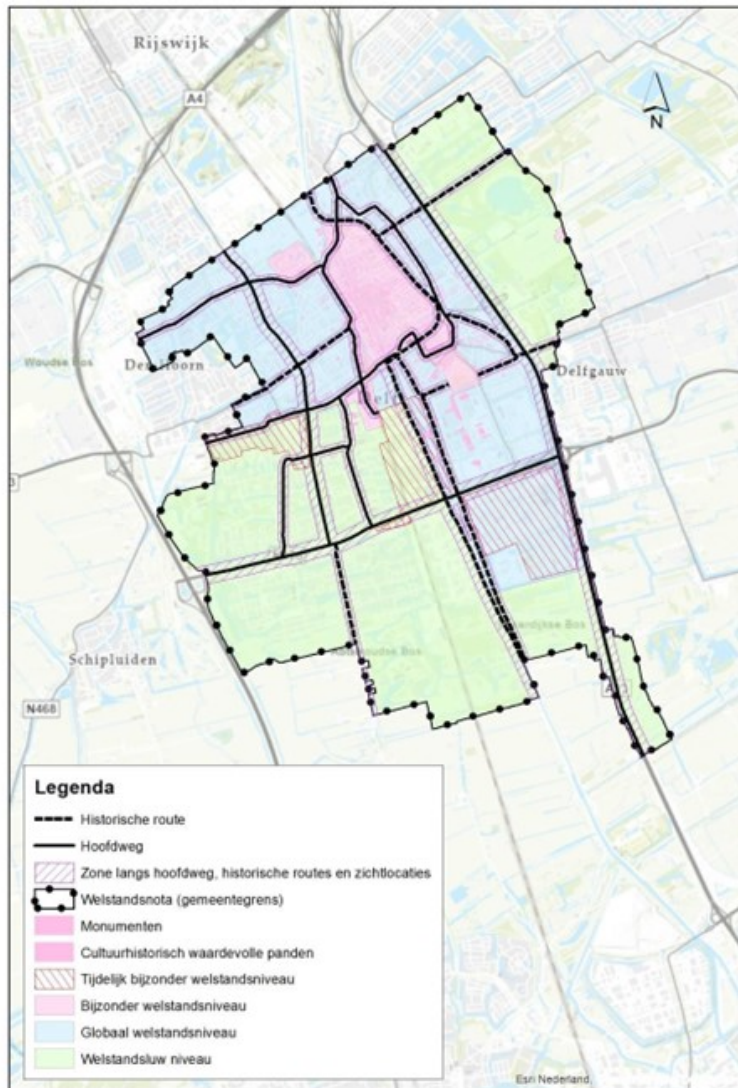
In dit gebied zijn zones langs hoofdwegen en historische routes op de kaart gearceerd. Binnen deze zones geldt zowel bij nieuwbouw als bij verbouw voor naar de weg gekeerde gevels² van hoofdgebouwen dat daarvoor tevens de criteria B (evenwichtig gevelbeeld) en C (passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik) van toepassing zijn.

N.B. monumenten, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebouwen met een hoogte van meer dan 30 meter of meer in het blauwe en groene gebied vallen dus onder het regime van Bijzonder Welstandsniveau.

1) **naar de weg gekeerde gevel:** de gevel(s) van hoofdgebouwen welke onder een maximale hoek van 30 graden van de hoofdweg of historische route is gelegen en waar tussen deze gevel en de weg geen ander hoofdgebouw is gesitueerd, zie **Bijlage 2**

2) **naar de weg gekeerde gevel:** de gevel(s) van hoofdgebouwen welke onder een maximale hoek van 30 graden van de hoofdweg of historische route is gelegen en waar tussen deze gevel en de weg geen ander hoofdgebouw is gesitueerd, zie **Bijlage 2**

4.3 Toepassingsgebieden: de Welstandskaat



4.4 Welstandsvrije bouwwerken

Op grond van het bepaalde in artikel 12, lid 2, van de Woningwet kunnen door de gemeente categorieën van bouwwerken aangewezen worden waarvoor geen eisen van welstand van toepassing zijn. Voor Delft zijn dat de volgende categorieën:

In gebieden aangewezen als **Welstandsluw Niveau** mits niet gelegen in een gearceerd gebied langs als zodanig aangegeven hoofdwegen of historische routes:

Alle verbouwingen aan bestaande gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde en het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bestaande hoofdgebouwen.

In gebieden aangewezen als **Globaal Welstandsniveau**:

Alle niet in naar openbaar toegankelijk gekeerd gebied gelegen verbouwingen aan bestaande gebouwen en bouwwerken, aan bijbehorende bouwwerken en aan bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In gebieden aangewezen als **Bijzonder Welstandsniveau**:

Behoudens daartoe door de wet aangewezen bouwwerken zijn dus geen bouwwerken vrijgesteld van het welstandstoezicht.

4.5 Sneltoetscriteria

Op grond van artikel 6.2 van het **Besluit omgevingsrecht (Bor)** is het niet langer verplicht om in alle gevallen advies in te winnen van onafhankelijke adviescommissie, in Delft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

Advisering van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit blijft achterwege voor alle bouwwerken en activiteiten waarvoor in deze Nota zogenoemde **sneltoetscriteria** zijn opgenomen. In de regel kan de behandelend ambtenaar de toetsing aan de hand van deze sneltoetscriteria doen en is het niet nodig om advies te vragen aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

De sneltoetscriteria zijn alleen van toepassing in de op de Welstandskaart aangewezen gebieden met Bijzonder en Globaal Welstandsniveau, tenzij anders vermeld.

Het betreft:

1. Dakkapellen
2. Erfafscheidingen
3. Kozijn- en gevelwijzigingen
4. Losse bergingen voor fietsen en huisvuilcontainers
5. Overkappingen
6. Serre en erkers
7. Airco units
8. Aanlichten gebouwen
9. Antennes
10. Gevelreclame
11. Installaties
12. Rolluiken
13. Zonnepanelen en zonnecollectoren
14. Zonweringen.

De sneltoetscriteria per categorie vindt u in **Bijlage 1**.

5. Bouwmelding

Vanaf 1 juni 2013 zijn voor bepaalde kleine bouwwerken door het College van burgemeester en wethouders de 'Uitvoeringsrichtlijnen kleine bouwwerken straatzijde' ingevoerd. In deze richtlijnen is qua voorkomen en maatvoering per categorie van bouwwerken exact aangegeven waaraan deze moeten voldoen. De burger kan dit zelf eenvoudig toetsen en meldt zijn bouwvoornemen vervolgens aan de gemeente. De vergunningsaanvraag kan, behoudens uitzonderlijke gevallen, dan achterwege blijven. Verbouwingen en toevoegingen aan bouwwerken in de genoemde gebieden zijn dus **meldingsplichtig** wanneer ze als bouwwerken 'vrijgesteld' zijn van de vergunningsplicht mits vooraf gemeld. Zie Uitvoeringsrichtlijnen Kleine Bouwwerken Straatzijde van de Gemeente Delft d.d. 7 mei 2013 door College van burgemeester en wethouders vastgesteld. De gebieden waarvoor de bouwmelding geldt, komen overeen met de gebieden waarvoor het globaal welstandsniveau en het welstandsluw niveau geldt. http://delft.nl/Inwoners/Wonen_en_leven/Bouwen/Bouwmelding

6. Handhaving en Excessenregeling

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Bouwvergunningsplichtige bouwwerken moeten altijd voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dat geldt ook voor bouwwerken die illegaal zijn gebouwd en bouwwerken die in afwijking van een verleende vergunning zijn gebouwd. Als er voor het bouwen van een bouwwerk geen omgevingsvergunning nodig is, moet het bouwwerk -voor zover het niet aangewezen is als zogenoemd welstandsvrij bouwwerk ex artikel 12, lid 2 van de Woningwet- dus toch voldoen aan **redelijke eisen van welstand** en daarmee aan de **criteria** van de welstandsnota.

Volgens artikel 12 van de Woningwet kan het College van 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. Ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand wordt ook wel een exces genoemd. Hiervan is sprake indien er een overduidelijke grove strijdigheid bestaat met de in de welstandsnota genoemde criteria; een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen duidelijk is. Vaak gaat het om het afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving, het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij de aanpassing van een bouwwerk, armoedig materiaalgebruik, toepassing van felle of contrasterende kleuren, te opdringerige reclames of een te grove inbreuk op de omgeving.

7. Welstandsnota en het Bestemmingsplan

Voor bijna alle gebieden van de stad is een bestemmingsplan vastgesteld. Zo'n plan regelt onder meer de plaatsing en afmeting van bouwvolumes. Binnen de maximale afmetingen van bouwvolumes is een zekere vrijheid mogelijk; er is geen verplichting tot het volledig bebouwen van het maximaal toegestane volume. Het aspect welstand kan een reële verwezenlijking van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Het bestemmingsplan is maatgevend voor de plaatsing en volumes van bouwwerken. Welstandscriteria spreken zich uit over de nadere architectonische verschijning in de context van de omgeving. Tussen de welstandsnota en bestemmingsplannen kunnen dus geen strijdigheden ontstaan.

8. Samenhang met ander beleid

Welstandstoetsing, welstandsbeleid en deze nota staan in nauwe samenhang met de beleidsgebieden Monumenten en Beschermd Stadsgezicht en met de reclameverordening.

Monumentenbeleid en Beschermd Stads- en dorpsgezicht

Welstand staat niet altijd op zichzelf. In de historische stad Delft bestaat er in veel gevallen ook een nauwe verwevenheid met de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed.

Het Delftse monumentenbeleid is vastgelegd in de nota "Gezicht op gebouwd erfgoed Delft, Nota monumentenzorg en gebouwd erfgoed 2007 -2017" en in de zogenoemde Uitvoeringsrichtlijnen Monumentenzorg Delft. Deze laatste bevatten vooral restauratieve richtlijnen.

Voor bijna elke wijziging aan een monument is een omgevingsvergunning vereist, zeker indien het een wijziging aan de buitenzijde betreft. De samenhang met het beleidsveld welstand wordt geborgd door een gecombineerde toets door de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit aan zowel het welstandsaspect als aan het cultuurhistorisch aspect.

Naast de pands- en perceelsgewijze bescherming die van de monumentenstatus uitgaat, is er ook een specifieke, gebiedsgerichte, cultuurhistorische bescherming van die delen van Delft die zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het betreft hier de binnenstad, het Agnetapark, het gebied gelegen aan de Nieuwe Plantage e.o. en het noordelijk TU-gebied. De bescherming gebeurt via een veel striktere vergunningsplicht voor deze gebieden in samenhang met een veel meer beschermend regime in het bestemmingsplan en daarenboven ook een stringenter welstandsregime op basis van deze nota.

Reclameverordening

De gemeenteraad van Delft heeft in 2005 de reclameverordening vastgesteld. Deze is in 2015 geactualiseerd. Gevelreclame is in de gebieden met Welstandsluw Niveau en Globaal Welstandsniveau en in gebieden met Bijzonder Welstandsniveau voor zover niet gelegen in een beschermd stadsgezicht en voor panden die niet zijn aangewezen als beschermd monument welstandsvrij.

Overig beleid

In diverse nota's en beleid (bijvoorbeeld ten aanzien van terrassen en terrasboten) worden ook esthetische eisen gesteld en daarin heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit een onverplichte adviserende rol. De Adviescommissie zal daarbij steeds toetsen aan de in deze specifieke regelgeving opgenomen kwaliteitseisen. Deze eisen zijn geen onderdeel van deze nota, omdat ze niet wettelijk verplicht zijn. De welstandsnota is opgesteld om te voldoen aan de wettelijke verplichting, zoals opgenomen in artikel 12a van de Woningwet.

9. Overgangsbepalingen

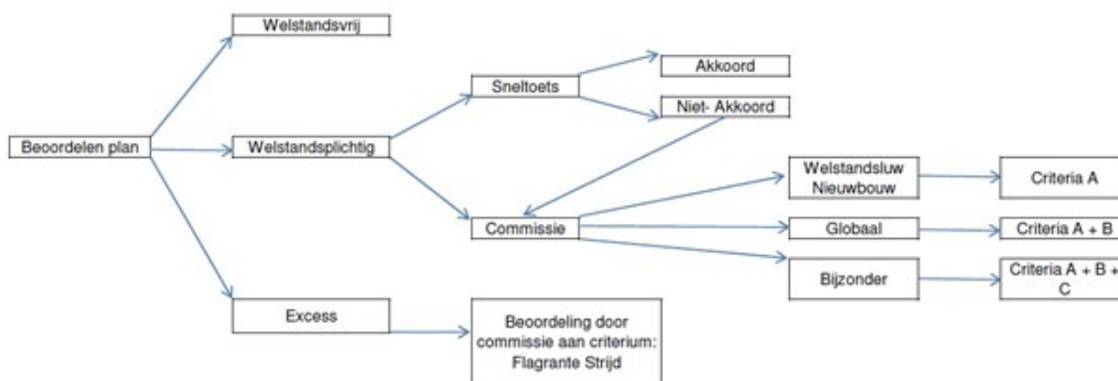
Lopende plannen

Bouwplannen waarvoor een aanvraag om een vergunning is ingediend voor de datum van vaststelling van de nieuwe Welstandsnota, maar nog niet zijn uitgevoerd, worden niet aan de criteria van deze nota getoetst. Deze aanvragen worden getoetst aan de Welstandsnota, zoals die ten tijde van de aanvraag geldt, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de aanvraag getoetst moet worden aan de nieuwe Welstandsnota.

Inwerkingtreding

De herziene Welstandsnota is in werking getreden op 1 maart 2016.

10. Stroomschema welstandsnota



Dit stroomschema toont de stappen die doorlopen worden als gevolg van de welstandsnota.

11. Index

Beoordelingscriteria	h 4.1	p 5
Bouwmelding	h 5	p 10
Bijzonder Welstandsniveau	h 4.2	p 6
Commissie voor Welstand en Monumenten	h 2	p 3
Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang	h 4.1	p 5
Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld	h 4.1	p 5
Criterium C: Passende detaillering, materiaal-, kleurgebruik	h 4.1	p 5
Definities	h 12	p 15
Excessenregeling	h 6	p 10
Globaal Welstandsniveau	h 4.2	p 6
Gebiedsanalyses	h 4.1	p 5
Handhaving en de excessenregeling	h 6	p 10
Meldingsplicht	h 5	p 10
Overgangsbepalingen	h 9	p 12
Sneltoetscriteria	h 4.5	p 9
Sneltoetscriteria bijlage		p 17 t/m 23
Stroomschema	h 10	p 13
Welstand en het Bestemmingsplan	h 7	p 11
Welstandskaat	h 4.3	p 8
Welstandsluw Niveau	h 4.2	p 6
Welstandsnota volgens de wet	h 2	p 3
Welstandsnota en welstandstoets	h 3	p 4
Welstandsniveaus	h 4.2	p 6
Welstandsregels	h 4	p 4
Welstandsvrije bouwwerken	h 4.4	p 9

12. Definities

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming, hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Bouwwerk geen gebouw zijnde: alle bouwwerken die niet onder de definitie van een gebouw vallen.

Bijbehorend bouwwerk: een bouwwerk, dat een uitbreiding van een hoofdgebouw is, of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden of tegen aangebouwd is.

Cultuurhistorisch bouwwerk: een als zodanig in een vigerend bestemmingsplan aangewezen onroerend goed.

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

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

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

Kleine bouwwerken: bouwwerken met een ruimtelijk ondergeschikte betekenis, waarvan een uitputtende opsomming opgenomen is in de door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Uitvoeringsrichtlijnen Kleine Bouwwerken Straatzijde van de Gemeente Delft. http://delft.nl/Inwoners/Wonen_en_leven/Bouwen/Bouwmelding

Monument: een beschermd monument dat op grond van de Monumentenwet of Monumentenverordening als zodanig is aangewezen;

Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is.

Bijlage 1: Sneltoetscriteria

Geldend alleen voor gebieden, zones en gebouwen in **Bijzonder en Globaal Welstandsniveau**.

Afwijking van de sneltoetscriteria is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

Het betreffen de volgende onderdelen³:

1. Dakkapellen
2. Erfafscheidingen
3. Kozijn- en gevelwijzigingen
4. Losse bergingen voor fietsen en huisvuilcontainers
5. Overkappingen
6. Serre en erkers
7. Airco units
8. Aanlichten gebouwen
9. Antennes
10. Gevelreclame
11. Installaties
12. Rolluiken
13. Zonnepanelen en zonnecollectoren
14. Zonweringen

1. Dakkapellen

Een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Voorzien zijn van een plat dak, tenzij in het bouwblok sprake is van aangekapte dakkapellen. In dat geval moet de dakkapel voorzien worden van een aangekapte dak.
2. Gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 meter (m).
3. Onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet.
4. Bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok.
5. Zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
6. Breedte van de dakkapel gelijk of minder is dan 70% van de breedte van het dakvlak.
7. Indien in het bouwblok al één of meerdere dakkapellen aanwezig zijn moet voor de boven en onderzijde van de dakkapel dezelfde horizontale lijn worden aangehouden.
8. Er mogen geen twee dakkapellen boven elkaar worden geplaatst in hetzelfde dakvlak.
9. Kozijnen, panelen en betimmering van de dakkapel hebben hetzelfde uiterlijk als kozijnen, panelen en betimmering in de rest van het pand.
10. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

2. Erfafscheidingen

Een erf- of perceelafscheiding in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Een maximale hoogte van 2 meter, mits deze boven 1 meter voor tenminste 85% open is.
2. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

3. Kozijn- en gevelwijzigingen

Een kozijn- (vervangen) of gevelwijziging in een voorgevel of in een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel, is toegestaan mits:

1. De gevelopening niet wordt vergroot of verkleind.
2. De te vervangen kozijnen, beglazing en panelen hetzelfde uiterlijk hebben als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen.
3. De beglazing niet wordt vervangen door panelen of panelen door beglazing.
4. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

4. Losse bergingen voor fietsen en huisvuilcontainers

3) NB 1: voor monumenten gelden daarnaast de Uitvoeringsrichtlijnen Monumentenzorg Delft te weten: https://www.delft.nl/Inwoners/Wonen_en_leven/Monumenten/Servicekolom/Direct_naar/Beleid_en_regels/Beleid_en_regels_monumenten NB 2: voor kleine bouwwerken gelden aparte regels, de Uitvoeringsrichtlijnen Kleine Bouwwerken Straatzijde te weten: Uitvoeringsrichtlijnen Kleine Bouwwerken Straatzijde Delft https://www.delft.nl/pdf/uitvoeringsrichtlijnen_kleine_bouwwerken_straatzijde.pdf

Een losstaande berging bestemd voor de stalling van fietsen en/of huisvuilcontainers in het voorerfgebied moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Niet hoger dan 1,5 m.
2. De oppervlakte niet meer dan 5 m² en het totaal bebouwde oppervlakte van alle gebouwen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf beslaat.
3. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

5. Overkappingen

Een al dan niet losstaande overkapping gelegen in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Niet hoger dan 3 m.
2. De voorzijde van het bouwwerk maximaal 1,2 m voor de voorgevel.
3. De afstand van de voorzijde van het bouwwerk naar het openbaar toegankelijk gebied is en tenminste 2 m.
4. De oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt en het totaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf.
5. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

6. Serre en erkers

Een serre/ erker in het voorerfgebied of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd achtererfgebied, moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Niet hoger dan de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,4 m aangesloten op het hoofdgebouw.
2. De voorzijde van het bouwwerk staat maximaal 1,2 m voor de voorgevel.
3. De afstand van de voorzijde van het bouwwerk naar het openbaar toegankelijk gebied is tenminste 2 m.
4. Voorzien van een dak met een hellingshoek van minder dan 15°.
5. De breedte bedraagt maximaal 2/3 van de breedte van de gevel en het totaal bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen op het bouwperceel beslaat tezamen niet meer dan 50% van het onbebouwd erf.
6. Het gebruik gelijk is aan het gebruik van het hoofdgebouw.
7. De kozijnen, beglazing en panelen hetzelfde uiterlijk hebben als de bestaande kozijnen, beglazing en panelen van het pand.
8. De buitenzijde van de serre/erker voor tenminste 65% transparant is.
9. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

7. Airco units

Een airco-unit op een plat dak of aan een niet naar het openbare gebied gekeerde zij- of achtergevel moet voldoen aan de volgende eisen:

1. Een airco-unit aan de gevel is alleen toegestaan bij gebouwen tot drie lagen hoog.
2. De oppervlakte van de voorkant van een airco-unit aan de gevel is maximaal 0,75 m² en steekt maximaal 0,4 m uit.
3. Een airco-unit bij een plat dak heeft maximaal 0,6 m hoogte en een oppervlakte van maximaal 2 m².
4. De afstand van de airco-unit tot aan een dakrand is groter of gelijk aan 1,4 maal de hoogte van de airco-unit.
5. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

8. Aanlichten gebouwen

1. De lampen hebben wit licht en geen fel, knipperend of opvallend gekleurd licht.
2. Gevelverlichting door TL-licht, lichtbakken, verlichtingsslinger of andere figuren in licht is niet toegestaan.
3. De armaturen worden per stuk aan de gevel bevestigd.
4. De armaturen worden alleen bevestigd tussen de begane grond en de eerste verdieping.
5. De lampen zijn alleen op het bedrijfsdeel van het pand gericht.
6. De armaturen worden op minimaal 30 centimeter (cm) en maximaal 50 cm afstand van de gevel geplaatst.
7. De armaturen zijn maximaal 20 x 15 x 15 cm groot.
8. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

9. Antennes voor mobiele telecommunicatie

1. Een techniekast met de bijbehorende bevestigingsconstructie is alleen toegestaan op een plat dak en wordt niet zichtbaar vanaf de openbare weg geplaatst.
2. Antennedragers en antenne-installaties dienen op tenminste 3 m afstand van voor- en/ of zijgevel geplaatst te worden.
3. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

10. Gevelreclame

1. Deze sneltoetscriteria gelden in gebieden met een bijzonder welstands niveau voor zover deze gebieden ook zijn aangewezen als beschermd stadgezicht en bij panden die beschermd zijn als monument.
2. De reclame moet in losse letters op de gevel worden aangebracht.
3. Fluorescerende kleuren zijn niet toegestaan.
4. Kleine lichtbakken zijn alleen toegestaan als uitsteekreclame.
5. Verlichting van reclame en lichtbakken mag alleen de reclame zelf uitlichten en niet uitstralen naar de omgeving of andere delen van de gevel.
6. Per gebouw zijn bij een gevelbreedte tot 6 meter maximaal 2 reclames toegestaan. Bij een grotere gevelbreedte zijn 2 reclames plus 1 reclame per 6 strekkende meter gevelbreedte boven de 6 meter toegestaan. Geen additionele reclame-uitingen zijn toegestaan, indien er op de betreffende gevel een banier is aangebracht.
7. Bij de hoofdentree mag u aan de gevel slechts 1 bord aanbrengen met de namen van alle bedrijven die in het pand zijn gevestigd.
8. Een reclamedrager moet ingepast worden binnen de vormgeving van de bestaande gevel, zodat de reclame de architectuur van de gevel niet aan het oog onttrekt.
9. Bovenlichten mogen niet door reclame aan het zicht worden onttrokken.
10. Een reclame over meerdere panden is niet toegestaan.
11. Bij kantoren en bedrijfsverzamelgebouwen met een laagsgewijze, horizontale gevelindeling mag u boven het begane grondniveau alleen de gebouwnaam of 1 reclame-uiting aanbrengen.
12. Bij hoekpanden mag u de reclame ook aan de zijgevel aanbrengen.
13. De reclame mag u alleen aanbrengen in het vlak van de voorgevel of zijgevel tussen de begane grond en de onderkant van de ramen of het doorgaans voor ramen bestemde vlak op de eerste verdieping, op de ramen van de begane grond of op de zonwering van de begane grond.
14. Dakreclame is niet toegestaan.
15. Als er op de gevel reeds reclamevelden of koofborden aanwezig zijn, moet u de reclame daarin aanbrengen, tenzij de reclamedragers in strijd zijn met de overige regels voor gevelreclame.
16. Een gevelreclame anders dan een uitsteekreclame moet u evenwijdig en vlak aan de gevel plaatsen.
17. Een gevelreclame anders dan een uitsteekreclame mag maximaal 20 centimeter uit het gevelvlak steken.
18. Een uitsteekreclame mag maximaal 0,50 meter hoog zijn. De maximale uitkraging is 0,50 meter.
19. Een uitsteekreclame mag maximaal 20 centimeter dik zijn.
20. Reclames op zonweringen en markiezen mogen niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van de markies of zonwering en niet groter zijn dan 1,50 m².
21. Reclame op vensters (uitwendige scheidingsconstructie) mag maximaal 20% van het oppervlak van de ruit zijn waarop de reclame is aangebracht.
22. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

11. Installaties

1. Installaties op het dak dienen net zo ver verwijderd te blijven van de dakrand als de installatie hoog is zodat ze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.
2. De kleur van de installaties is overeenkomstig een kleur die al in de gevel is toegepast.
3. Het is niet toegestaan om installaties voor verwarming en koeling (anders dan airco-units, zie punt 7) aan de voorgevel of een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel te bevestigen.
4. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

12. Rolluiken

1. Rolluiken en -hekken aan de buitenzijde van een voorgevel of een naar een openbaar gebied gekeerde zijgevel zijn niet toegestaan.
2. Bij rolluiken of -hekken moet goed doorzicht behouden blijven naar bijvoorbeeld de etalage of het portiek. Het doorzicht moet minimaal 75% zijn.
3. Bij panden die in de gevel rondbogen of gekromde gevelopeningen hebben, moet een beveiligingsoplossing aan de binnenzijde worden gevonden. Oplossingen die bestaan uit een aantal, relatief kleine, platte vlakken zijn niet toegestaan.

4. De kleur van het rolluik komt overeen met een kleur van de bestaande gevel.
5. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

13. Zonnepanelen en zonnecollectoren

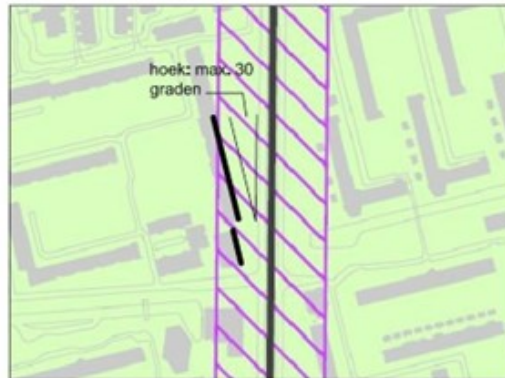
1. Voor zonnepanelen of –collectoren gelden in het beschermd stadsgezicht aparte richtlijnen. Zie verder [Sneltoetscriteria zonnepanelen en zonnecollectoren](#)
2. Hierin staat onder andere dat een zonnepaneel of zonnecollector in het beschermd stadsgezicht niet zichtbaar mag zijn vanaf de openbare weg en net zo ver verwijderd moet blijven van de dakrand als de collector of het paneel hoog is. Voor het aanbrengen van zonnepanelen of-collectoren die wel zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, is een omgevingsvergunning vereist.
3. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

14. Zonweringen

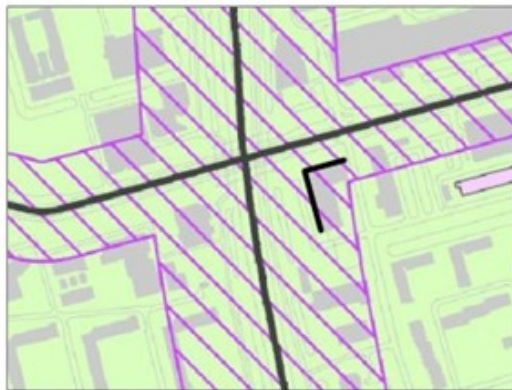
Zonweringen zijn voorzieningen zoals markiezen of uitvalschermen om gebouwen tegen zonlicht en warmte te beschermen. Deze sneltoetscriteria gelden voor alle verdiepinglagen van voorgevels en naar een openbaar gebied gekeerde zijgevels met uitzondering van monumenten en beschermde stadgezichten. Daar gelden de sneltoetscriteria alleen voor de begane grond en niet voor de boven gelegen verdiepingen.

1. De zonwering moet in- en uitklapbaar zijn.
2. De reclame op de zonwering moet voldoen aan de sneltoetscriteria Gevelreclames (zie punt 3).
3. De zonwering mag niet meer dan 1 pand overspannen. De individuele panden moeten herkenbaar blijven.
4. De zonwering moet per raam of winkelpui aangebracht worden. De zonwering mag de constructie van raam- of deuropeningen niet doorsnijden en niet voor muurdammen langs worden aangebracht. Eventuele zijarmen van de markiezen moeten direct aansluitend op of langs het kozijn aangebracht worden. De zonwering op kozijnen aangebracht, dient de vorm van het kozijn te volgen, ook bij rond vensters.
5. De zonwering mag niet aan de luifel bevestigd worden.
6. De onderkant van de zonwering mag niet lager hangen dan 2,20 meter boven het straatniveau.
7. De zonwering mag niet verder uitsteken dan het terras of 2 meter uit de gevel. De afstand tot de rijweg moet minstens 1 meter zijn.
8. De kleur van het doek moet overeenstemmen met de kleuren van de bestaande gevel.
9. Afwijking hiervan is alleen mogelijk na een positief advies van de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit.

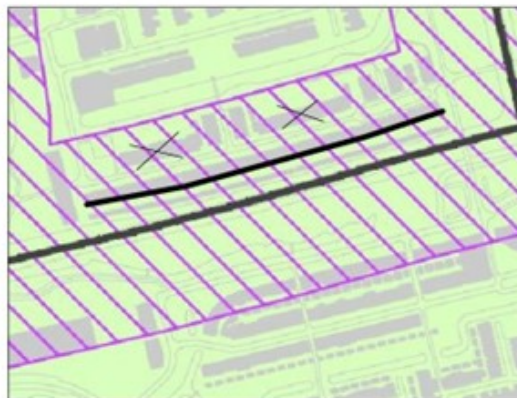
Bijlage 2: Kaarten bij Bijzonder Welstandsniveau bij bebouwing langs hoofdwegen, langs historische routes en zichtlocaties



Hoekverdraaiing tov hoofdweg:
maximaal 30 graden



In situatie van kruising hoofdwegen
en/of historische routes;
op beide gevels alle criteria (A, B en C)
van toepassing



in situatie van meerdere bouwblokken
binnen zone;
op dichtsbijzijnd blok alle criteria
(A, B en C) van toepassing