

---

# Welstandsnota

# **PAPENDRECHT**

---



**Definitieve  
versie  
25 oktober  
2012**





# INHOUD

<b>Overgangsbepaling</b>	5
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	
Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Welstand en beleid</b>	
Redelijke eisen van welstand	9
Landschap en bebouwing	10
Ruimtelijk beleid	10
Monumenten en cultuurhistorie	11
Uitgangspunten voor welstand	11
<b>Hoofdstuk 3 Welstandscriteria algemeen</b>	
Toepassing	13
Criteria	13
<b>Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden</b>	
Gebiedsindeling en welstandsniveaus	15
• Centraal dijklint	18
• Dorps dijklint	20
• Landelijk dijklint	22
• Vroege uitbreiding	24
• Rechte wijk	26
• Woonerf	28
• Thematische wijk	30
• Centrum	32
• Voorzieningen	34
• Bedrijven en industrie	36
• Groen en parken	38
• Buitengebied	40
<b>Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten</b>	
Criteria objecten	43
• Aanbouwen (object 1)	44
• Bijgebouwen (object 2)	46
• Gevelwijzigingen (object 3)	48
• Dakkapellen (object 4)	50
• Dakopbouwen (object 5)	52
• Nokverhogingen (object 6)	54
• Erfafscheidingen (object 7)	56
• Dakramen, panelen en collectoren (object 8)	58
• Installaties (object 9)	60
• Rolluiken (object 10)	62
• Reclame (object 11)	64

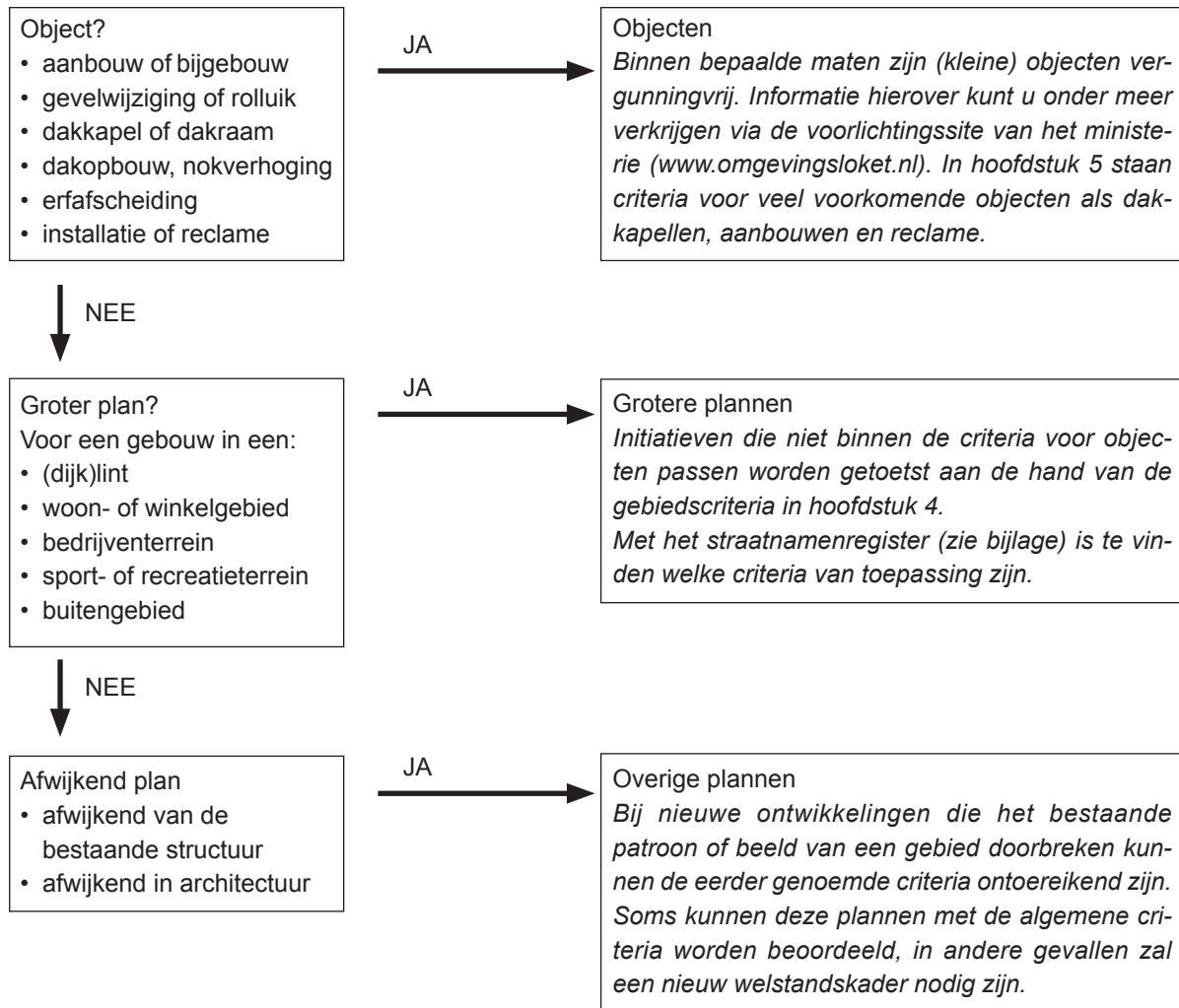
<b>Hoofdstuk 6 Welstandscriteria grote projecten</b>	
• Welstandscriteria grote (her)ontwikkelingen	67
<b>Hoofdstuk 7 Welstandscriteria excessen</b>	
• Welstandscriteria excessen	69
<b>Bijlagen</b>	
• Begrippenlijst (1)	71
• Algemene criteria (2)	77
• Straatnamen (3)	81
<b>Colofon</b>	87

## OVERGANGSBEPALING

Op een aanvraag om vergunning, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de Welstandsnota Papendrecht 2007 van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige regels worden toegepast.

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Papendrecht, d.d. 25 oktober 2012.

## Uw bouwplan betreft:



De gemeente Papendrecht heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. In 2007 zijn de criteria voor kleine plannen als dakkapellen en erfafscheidingen herzien. Met de herziening van 2012 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en meer afstemmen op de beleving van de burger.

### **Uitgangspunten voor het welstandsbeleid**

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

### **Gebruik van de nota**

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. Hoofdstuk 2 beschrijft de basis van het welstandstoezicht in het licht van de opbouw en ontwikkeling van de gemeente. De daaropvolgende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt de volgende stappen om het juiste beoordelingskader te vinden (zie ook het hiernaast afgebeelde stroomschema):

- Zijn de criteria voor (kleine) objecten van toepassing op het beoogde bouwwerk?

*Voor veel voorkomend objecten als dakkapellen, aanbouwen en dakopbouwen zijn in hoofdstuk 5 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn.*

- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?

*Voor plannen die niet met de kleine plannen of objectcriteria te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 4. Deze bieden ruimte voor interpretatie. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan met een vertegenwoordiger van de commissie worden gesproken over de interpretatie van dit beoordelingskader in het licht van het beoogde plan.*

### **Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van het ruimtelijk beleid als basis voor de welstand.

Hoofdstuk 3 beschrijft het gebruik van de algemene welstandscriteria, de regels van het vakmanschap dat geldt als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

In hoofdstuk 4 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 5 bevat criteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 6 bestaat uit welstandscriteria voor bouwwerken die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

In de bijlagen zijn onder meer een begrippenlijst, de tekst van de algemene criteria en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).



Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen, beheersverordeningen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Een samenvatting op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in zoverre van belang als grondslag voor de beoordeling van plannen maakt duidelijk welke kant de gemeente zich op wil ontwikkelen. Daarnaast mag ook het verleden niet uit het oog worden verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht inzichtelijk gemaakt.

### **Redelijke eisen van welstand**

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen winkel in het centrum. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De nota bevat in beginsel drie soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken en objecten. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor excessen.

#### *Algemeen*

De algemene welstandscriteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht bij het maken van bouwplannen. Dit vakmanschap is voor gebieden, objecten en kleine plannen uitgewerkt in richtlijnen, die aangeven hoe de algemene criteria in een buurt of bij een specifiek bouwtype kunnen worden geïnterpreteerd. In praktijk zullen deze criteria daarom vooral op de achtergrond een rol spelen.

#### *Gebieden*

De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit, zoals dijklinten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstands toets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

### *Objecten*

Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

### *Beheer en ontwikkeling*

De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. De nota is geschreven voor het beheer van bestaande gebieden en objecten. Betreft het bouwplan een nieuwe ontwikkeling, dan kan het kader worden gebaseerd op (stedenbouwkundige) randvoorwaarden en een beeldkwaliteitplan. Voor ingrepen die de bestaande structuur van een gebied doorbreken werkt de gemeente met beeldkwaliteitplannen, die het gewenste bebouwingsbeeld beschrijven en waarin de toetsingscriteria voor welstand moeten worden opgenomen. Deze plannen worden vastgesteld door de raad.

## **Landschap en bebouwing**

Papendrecht ligt tussen Sliedrecht en Alblasterdam en is enerzijds gelegen aan de Beneden Merwede en anderzijds aan de rand van het Groene Hart.

### *Landschap*

Papendrecht ligt aan de rand van het Groene Hart. De polder ten noorden van de snelweg heeft een lint met relatief jonge bebouwing waaronder een enkele boerderij. Ten zuiden van de snelweg speelt het veenlandschap steeds meer een ondergeschikte rol. Aan de Tiendweg Oost ligt tussen dijk en woonwijk een overblijfsel van het agrarisch landschap.

### *Uitgangspunten voor de kern*

Papendrecht is aan een dijklint ontstaan. Dit dijklint verdicht zich richting het centrum van Papendrecht en bevat kleinschalige en relatief oude bebouwing. Naar het noorden toe zijn planmatige woongebieden aangelegd. De woongebieden en het nieuwe centrum zijn het dijklint zeer dicht genaderd.

De zone langs het water, het voormalig buitendijks gebied, is voornamelijk ingevuld met industrie en een groot sportpark. Daarnaast is ter hoogte van de Veerdam een woongebied in aanbouw.

## **Ruimtelijk kwaliteitsbeleid**

De gemeente is in ontwikkeling. Er zijn verschillende locaties en gebieden, waarvoor de gemeente gebruik maakt van stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitplannen om sturing te geven aan veranderingen.

### *Structuurvisie Papendrecht 2020 - een venster naar de toekomst*

Behoud en versterking van de kwaliteit van leven is de hoofddoelstelling van de structuurvisie. Dit wil Papendrecht bereiken door enkele verbindingen te verbeteren, zoals de relatie tussen centrum en jachthaven en die tussen stad en buitengebied. Versterking van het centrum en de karakteristiek van het dijklint zijn andere speerpunten, net als het vergroten van de toegankelijkheid van de oevers van de Merwede. De visie heeft geen directe gevolgen voor welstand. Waar nodig zullen welstandsadviezen de ambities uit de structuurvisie ondersteunen.

### *Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Oosteind*

Dit plan geeft richtlijnen voor de bebouwing, de inrichting van de percelen en de openbare ruimte. Representativiteit is uitgangspunt voor de randen van het gebied, terwijl de binnenterreinen meer terughoudend mogen zijn.

### *Land van Matena*

De hoofdstructuur van het Land van Matena zal bepaald worden door de afwijkende waaivormige landschapsstructuur van dit stukje veenweidegebied. Ten noorden van het hoogspanningstracé komt een bedrijventerrein, ten zuiden een woongebied. Het bedrijventerrein krijgt zowel een voorkant naar de snelweg als naar het woongebied. De zuidelijke rand sluit zowel in massa als in uitwerking aan op het woongebied. Het woongebied krijgt een tuinstedelijk karakter met een mix van woningen met grote dakvlakken, lage goten, gevels van rood bruine baksteen en oranje kappen.

In de noordwesthoek van het gebied is een voorzieningencentrum gedacht, waarvoor een apart beeldkwaliteitplan is opgesteld (Beeldkwaliteit voorzieningencentrum Land van Matena, 2009). Boven een laag winkels en een laag parkeren is een slanke toren gedacht met 40 appartementen. Het gebouw krijgt een hoogwaardige uitstraling en wordt een landmark die in de uitwerking een relatie krijgt met de omringende woongebieden en het park.

### *Sportcentrum Burgemeester Keijzerweg*

Tussen Lange Tiendweg en Burgemeester Keijzerweg ligt een voorzieningstrook met verschillende functies. Het beeldkwaliteitplan zet in op een nieuwe invulling met een duidelijk gezicht naar de Burgemeester Keijzerweg. Centraal in het gebied komt een plein met aan de westkant hiervan een nieuw hotel, sportcomplex en zwembad. Het geplande woongebied aan de oostkant vormt een stedenbouwkundige eenheid met de bebouwing aan de Zonedauw. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen voor de uitwerking van de massa en de korrelgrootte, de ritmiek en geleiding en de materialen en kleuren. Bebouwing aan de doorgaande wegen krijgt een robuuste en stedelijke uitstraling, terwijl bebouwing aan de Lange Tiendweg en in de binnengebieden kleiner van schaal is en meer aansluit op het aangrenzende woongebied.

### **Monumenten en cultuurhistorie**

Papendrecht zet in op behoud van het cultuurhistorisch karakter van monumenten en beeldbepalende gebouwen. Bij aanpassingen aan monumenten en beeldbepalende gebouwen geldt dat de historische context zoveel als mogelijk gerespecteerd wordt. Wijzigingen spelen een ondergeschikte rol in het straatbeeld en de hoofdvorm van het gebouw blijft duidelijk herkenbaar. Voor het welstandsbeleid betekent dit dat bij enkele gebieden extra aandacht wordt gevraagd voor monumenten en beeldbepalende panden. Bouwplannen voor monumenten worden eveneens beoordeeld door de monumentencommissie.

### **Uitgangspunten voor welstand**

Papendrecht zoekt naar een evenwicht tussen de bouw mogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Aan het lint en in enkele woongebieden is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden en overige terreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.



De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. Voor de toepassing van de algemene welstandscriteria voor bouwwerken op het historisch dijklint geldt een andere procedure dan voor andere gebieden.

### **Toepassing**

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden. Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria 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.

### **Toepassing Dijklint**

#### *Welstandscriteria woningen*

Voor het historisch dijklint gelden voor woningen specifieke objectgerichte en gebiedsgerichte criteria. Voor het historisch dijklint gelden verzwaarde criteria. Wanneer de welstandscommissie vaststelt dat een bouwplan niet voldoet aan de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria, dan wordt dit met een negatief advies voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In de praktijk betekent dat dan dat burgemeester en wethouders op basis van dat advies komen tot een negatief besluit van de aanvraag, dan wel dat de welstandscommissie wordt verzocht om op basis van toetsing aan de algemene criteria te komen tot een aanvullend advies.

### *Welstandscriteria niet-woningen*

Voor niet-woningen in dit gebied geldt de eis dat naast de algemene criteria in het advies de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria met betrekking tot woningen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze worden toegepast en dat daarover specifiek wordt gerapporteerd in het advies van de welstandscommissie. Wanneer de welstandscommissie vaststelt dat een bouwplan niet voldoet aan de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria, dan wordt dit met een negatief advies voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In de praktijk betekent dat dan dat burgemeester en wethouders op basis van dat advies komen tot een negatief besluit van de aanvraag, dan wel dat de welstandscommissie wordt verzocht om op basis van toetsing aan de algemene criteria te komen tot een aanvullend advies.

### **Criteria**

De algemene welstandscriteria staan in bijlage 2 en doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

### **Gebieden**

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk zich moet verhouden tot zijn omgeving om niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven van te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

### **Niveaus**

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het grootste deel van de gemeente is gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent ook dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.

In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Daarnaast is voor stedelijke inbreidingslocaties de inzet bijzonder.

# Niveaukaart



legenda niveaus

- bijzonder
- gewoon

water







# Gebiedskaart



## legenda gebieden

- |   |                    |   |                    |    |                        |
|---|--------------------|---|--------------------|----|------------------------|
| 1 | Centraal dijklint  | 4 | Vroege uitbreiding | 8  | Centrum                |
| 2 | Dorps dijklint     | 5 | Rechte wijk        | 9  | Voorzieningen          |
| 3 | Landelijk dijklint | 6 | Woonerf            | 10 | Bedrijven en industrie |
|   |                    | 7 | Thematische wijk   | 11 | Groen en parken        |
|   |                    |   |                    | 12 | Buitengebied           |
-  water 

# Centraal dijklint

## Beschrijving

Het centrale dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Westeind, de Oude Veer, Bosch en Kraaihoek. Ook de lintbebouwing aan de Veerdam maakt deel uit van dit gebied.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit woningen in combinatie met enkele winkels en bedrijven. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen.

De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms gepleisterd. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen.

Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw aan het Westeind ter hoogte van de Industrieweg. Dit relatief recente gebouw wijkt af in hoogte en schaal. Andere uitzondering zijn enkele woningen van meer recente datum die op relatief grote afstand van de dijk staan. Deze woningen staan ook op kruinhoogte waardoor het profiel van de dijk op deze plekken verbreed is.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de muziektent en voormalige kazerne. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het lint en wijken af in massa, opbouw en vorm. Andere bijzondere elementen zijn de woonboten in de Gantel.

## Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

## Bijzonder welstandsgebied

Het centrale dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

# Gebied 1



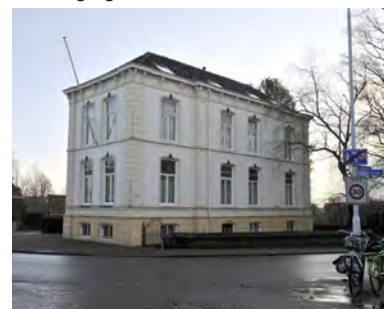
*Bijzonder element is de muziektent aan de Eilandstraat*



*Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap*



*In het dijklint is sprake van enige functiemenging*



*Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of in een licht tint gepleisterd*



# Centraal dijklint

## Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de hoofdbouw staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang

### Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan de dijk of de verkavelingsrichting van het landschap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap
- grotere massa's hebben een gelede massaopbouw en een verfijnde architectonische uitwerking in aansluiting op kleinschalige bebouwing
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op wat in de omgeving gebruikelijk is

## Gebied 1



Individuele en afwisselende bouw langs de overwegend stenige dijk



Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins



De hoofdmasa is op kruinhoogte gesitueerd



Nokrichting is evenwijdig aan weg of aan verkavelingsrichting



Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw aan het Westeind

## Dorps dijklint

### Beschrijving

Het dorps dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en enigszins compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied grenst aan beide zijden van het centrale dijklint en bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Westeind, Kraaihoek, Kerkbuurt, Visschersbuurt en het Nanengat. Ook de lintbebouwing aan de Schoorweg maakt deel uit van dit gebied.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en korte rijen. Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Voortuinen komen voor en zijn aan de dijk bescheiden.

De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Bij rijen komt herhaling voor. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms (deels) gepleisterd of voorzien van gepotdekselde planken. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw Huys de Merwede. Dit relatief recente gebouw wijkt af in hoogte en schaal. Andere uitzondering zijn enkele woningen van meer recente datum die op relatief grote afstand van de dijk staan. Deze woningen staan ook op kruinhoogte waardoor het profiel van de dijk op deze plekken verbreed is.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerk. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het lint en wijken af in massa, opbouw en vorm.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

### Bijzonder welstandsgebied

Het dorps dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

## Gebied 2



*De kerk is een bijzonder element en vormt een oriëntatiepunt in het lint*



*Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap*



*Kleinschalige lintbebouwing aan Schoorweg achter ruime voortuinen*



## Dorps dijklint

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- het dorps karakter van het gebied behouden
- de hoofdbouw staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang

#### Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan de dijk of de verkavelingsrichting van het landschap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

## Gebied 2



Individuele en afwisselende bouw langs de dijk



Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins



De hoofdmasa is op kruinhoogte gesitueerd



Nokrichting is evenwijdig aan weg of aan verkavelingsrichting



Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw Huys de Merwede

## Landelijk dijklint

### Beschrijving

Het landelijke dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en open structuur met als basis het individuele pand met een landelijk karakter. Het gebied grenst aan beide zijden van het centrale dijklint en bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Oosteind en Matena. Ook de lintbebouwing aan de Tiendweg Oost maakt deel uit van dit gebied.

Het lint betreft alleen de bebouwing aan de noordzijde van de dijk. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein Oosteind aan het dijklint.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing aan de Tiendweg Oost staat langs de weg en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen.

De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, vrijstaande woningen en agrarische bijgebouwen. Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Voortuinen komen voor en zijn aan de dijk bescheiden.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bijgebouwen met (van oorsprong) een agrarische functie zijn relatief groot.

Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleded met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms (deels) gepleisterd of voorzien van gepotdekselde planken. De daken zijn gedekt met pannen of riet.

Bijzonder element is het tuincentrum dat ontsloten wordt vanaf de Hoepmaker. Dit centrum bestaat onder andere uit enkele grote kassen en is met een achterkant op het lint gericht.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

### Bijzonder welstandsgebied

Het landelijke dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

## Gebied 3



*De hoofdmassa is op kruinhoogte gesitueerd*



*Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins*



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk of de weg richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nokrichting is bij voorkeur haaks op de weg of aan de verkavelingsrichting
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- (agrarische) bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm met ongedeelde hoofdmasa
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- architectuur volgt het beeld van agrarische bebouwing met nadruk op de kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmasa en aan voorkanten traditioneel uitvoeren



Individuele en afwisselende bouw langs dijk en weg



Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap



Op achterterreinen komt ook agrarische bebouwing voor



## Vroege uitbreiding

### Beschrijving

De vroege uitbreidingen van Papendrecht hebben voornamelijk korte rijen woningen in een groene omgeving. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Havenstraat, Hoofdstraat, Veerweg en Het Weense Plein.

De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. De bebouwing bestaat uit rijen woningen van verschillende lengte. Ze vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Dit gebied heeft ondanks smalle straten veelal een groen karakter door voortuinen en openbare groenvoorzieningen. De woningen hebben één tot twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De voorgevel is veelal representatief, net als overige in het zicht staande gevels. In de gebieden komen enkele appartementengebouwen voor. Deze hebben zijn veelal middelhoog en voorzien van een kap en hebben een vergelijkbare eenvoudige plattegrond als de rijwoningen.

De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. Uitkragende dakgoten zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn deels onderverdeeld met stijlen en regels. Door individuele wijzigingen is het samenhangende beeld soms aangetast.

Materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen veelal in de kleur oranje. Kozijnen zijn van hout en in een lichte tint geschilderd.

De bebouwing aan Het Weense Plein vormt een opmerkelijk ensemble door de bijzondere plaatsing van de korte rijen woningen rond een groen een plein.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De dynamiek in deze gebieden is gemiddeld.

### Bijzonder welstandsgebied

De vroege uitbreidingen zijn bijzondere welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van een samenhangend beeld per cluster, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

## Gebied 4



*Bijzonder element is de brug aan het begin van de Havenstraat*



*Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang*



*Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa*



## Vroege uitbreiding

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

#### *Massa*

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap zoals een zadeldak of mansardekap
- appartementengebouwen zijn middelhoog en hebben een kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- aantasting dakvlak door grote dakkapellen, -ramen en -opbouwen voorkomen

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en per cluster in samenhang
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven (de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden)

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

## Gebied 4



*Korte rijen arbeiderswoningen aan overwegend groene straten*



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde*



*Materialen en kleuren zijn in samenhang met de rij of het cluster*

### Beschrijving

Rechte wijken hebben veelal korte rijen woningen van twee lagen en middel-hoge tot hoge appartementenblokken met eenvoudige kap of plat dak in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De rechte wijken van Papendrecht liggen tussen het dijklint en de Burgemeester Keizerweg en bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Gerrit van Dalenstraat, Douwes Dekkerlaan, Rembrandtlaan, Klaproosstraat, Pontonniersweg, P.J. Troelstrastraat en Henri Dunantsingel.

De wijken hebben een groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen als parken en vijvers.

De bebouwing bestaat uit herhaalde clusters. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. De tuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met (zadel)kap, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Recentere woningen hebben ook wel een bijzondere kap of drie lagen met een plat dak. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen in diverse soorten en maten. Appartementenblokken hebben een eenvoudige vorm en variëren in hoogte. Aan doorgaande wegen en randen komen hoogteaccenten voor.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De meeste gevels zijn van baksteen of pleisterwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan en in de omgeving van de Nicolaas Beetsstraat, Jan van Scorelstraat en enkele woningen aan de Admiraal de Ruyterweg. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben veelal afwijkende massa's en een individuele uitstraling. Ook de bungalows aan de Talingstraat zijn bijzonder. Deze woningen hebben verspringende rooilijnen en worden ontsloten door een voetpad haaks op de weg. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken, winkels en de jachthaven. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking. Winkels zijn geclusterd in enkele buurtcentra. Boven de winkels wordt veelal gewoond. Ook deze gebouwen zijn per cluster in samenhang.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de woongebieden is gemiddeld.

### Gewoon welstandsgebied

De rechte wijken zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



*Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon*



*Appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm*



*De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel*



*Op- en aanbouwen komen veel voor en zijn er in diverse soorten en maten*



## Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

### Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met of zonder eenvoudige kap
- appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm en hebben meerdere lagen met in beginsel een plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakopbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijwoningen aan voorkanten de herhaling behouden
- hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen in beginsel een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen, pleisterwerk of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen



Rijen woningen en appartementengebouwen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur twee lagen met of zonder eenvoudige kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Uitzondering zijn enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa, opbouw en vorm

## Beschrijving

Ten noorden van de Burgemeester Keijzerweg liggen uitbreidingswijken met woonerfontsluiting in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk bestaat in hoofdzaak uit de woonerven en -clusters die aantakken op de Vijzellaan, Wieklaan, Kastanjelaan, Beukenlaan en Platanenlaan.

De wijken vormen besloten eenheden die bestaan uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk.

Binnen een erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Laagbouw rijwoningen worden afgewisseld met middelhoge appartementenblokken. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen zoals overkappingen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en vaak voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan en in de omgeving van de Tjaskermolen, Lupinehof en enkele woningen aan de Kastanjelaan en Ridderspoorhof. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben veelal afwijkende massa's en een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen, een enkel bedrijfsgebouw en het winkelcentrum Wilgendonk aan de Espenhof. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

## Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de woonerven is vooral gelegen in de hoeveelheid groen en de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

## Gewoon welstandsgebied

De woonerven zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Kenmerkend voor woonerven zijn de in elkaar overlopende voor- en achterkanten. Als er twijfel bestaat of het een voor- of achterkant situatie betreft, zal de welstandscommissie aangeven welk niveau van toetsing van toepassing wordt geacht.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



*Voor- en achterkanten lopen in elkaar over door meanderende straten*



*Aan- en opbouwen komen in meerdere soorten en maten voor*



*Rijwoningen worden afgewisseld met enkele appartementenblokken*



*Appartementengebouwen variëren in massa, vorm en uitwerking*



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

#### *Massa*

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijwoningen aan voorkanten de herhaling behouden
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

#### *Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen



*Herhaalde clusters woningen gegroepeerd aan woonerven*



*De kapvorm is sturend voor samenhang in rij en cluster*



*Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk*



*Materialen en kleuren zijn aan voorkanten in samenhang met rij of cluster*

### Beschrijving

De thematische wijken van Papendrecht zijn van recente datum en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van het Aviolandaplein, Keizerskroon, Kokardebloem en West- en Noordkil in de Oostpolder.

De gebieden hebben een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en enkele grote groenelementen. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen of drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren hoogte.

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met heggen of lage tuinmuurtjes.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en een enkele supermarkt. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijken. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijken is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen. Enkele gebieden zijn nog in ontwikkeling.

### Aanvullend beleid

Voor het Land van Matena zijn twee beeldkwaliteitplannen opgesteld (2006 en 2009). Voor de Oostpolder is een notitie over dakopbouwen in voorbereiding. Na vaststelling zijn de uitgangspunten van deze beeldkwaliteitplannen en notitie aanvullend van toepassing voor het betreffende gebied.

### Gewoon welstandsgebied

De thematische wijken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer en de totstandkoming van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



*Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte*



*Materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang*



*Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte*



*Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa opbouw en vorm*

## Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en de beeldkwaliteitplannen getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

### Massa

- de bouwmasa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap of tot drie lagen met plat dak
- de nok is evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij rijwoningen aan een voorkant zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

### Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar materiaal uitvoeren
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmasa



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gevarieerde woningen worden per cluster herhaald



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Gevarieerde gevels met accenten en een duidelijke geleding



### Beschrijving

Het centrum van Papendrecht heeft gevarieerde overwegend moderne bebouwing in verschillende formaten, waarvan de onderste laag of lagen in gebruik zijn bij winkels en andere voorzieningen. Op de bovenlagen wordt veelal gewoond of gewerkt. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Veerpromenade, Weteringsingel en Overtoompassage. De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden van verschillende formaten. Gebouwen grenzen direct aan de openbare ruimte, soms is er een overgang door middel van een stoep. In de Meentpassage is sprake van een tweede maaiveld.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. De begane grond, en in de Meentpassage ook de eerste verdieping, is veelal in gebruik als winkel of bedrijf.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen en complexen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit meerdere lagen met een plat dak. Oudere bebouwing is lager en soms voorzien van een kap.

Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. De begane grond heeft meestal een afwijkende invulling.

De materialisering en detaillering zijn verzorgd en seriematig. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. De dynamiek van het gebied is gemiddeld.

### Gewoon welstandsgebied

Het centrum van Papendrecht is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



*De gevarieerde bebouwing vormt de openbare ruimte*



*Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten*





### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- gebouwen vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk van de openbare ruimte afkeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- de onderste laag kan verspringen om de openbare ruimte te vormen
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd en seriematig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

#### Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster



Gevarieerde gebouwen met vooral winkels, woningen in een stenig gebied



De rooilijnen van hoofdmassa's verspringen of maken deel van een cluster



De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en seriematig



### Beschrijving

De voorzieningen bestaan uit twee gebieden met in massa en uitwerking variërende vrijstaande bebouwing in een ruime, groene opzet. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Wederik, Poldermolen, Van der Palmpad, Coornhertstraat en een deel van de Lange Tiendweg.

De gebieden hebben een enigszins naar binnen gekeerde stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van functiemenging door de combinatie van bedrijven, enkele winkels en voorzieningen als scholen, sportaccomodaties en een kerk. Ook wordt er gewoond, zoals aan de Zonnedauw. De openbare ruimte is in ruime hoeveelheid aanwezig en de inrichting hiervan is verzorgd en groen met veel bomen, waterpartijen, groenstroken en -zones. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op grote parkeerterreinen.

De terreinen zijn bebouwd met vrijstaande gebouwen losjes gegroepeerd in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. De bebouwing is aan de randen van de gebieden overwegend representatief. Entrees liggen veelal op het binnenterrein.

De bebouwing heeft een individueel karakter en is eenvoudig van opzet. De opbouw bestaat in beginsel uit een of meer lagen met een plat dak. Oudere bebouwing heeft soms een kap. In de gebieden komen enkele hoogteaccenten voor, veelal met een stedenbouwkundige aanleiding. De bebouwing bestaat uit eenvoudige volumes en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De gevelgeleding is veelal horizontaal, met uitzondering van de hoogteaccenten.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog. Voor de Lange Tiendweg wordt ingezet op een nieuwe invulling met een duidelijke representatieve gevel (stedelijke rand) naar de Burgemeester Keizerweg. Voorzieningen worden geconcentreerd in de noordwesthoek van het gebied, in het midden is een woongebied voorzien. Nieuwe gebouwen krijgen een hoogwaardige uitstraling met een robuuste, stedelijke uitstraling aan de Burgemeester Keizerweg en een zachtere uitstraling naar het woongebied.

### Aanvullend beleid

Het gebied tussen Lange Tiendweg en Burgemeester Keizerweg krijgt de komende jaren een nieuwe invulling. Na vaststelling zijn de uitgangspunten van Beeldkwaliteitsdocument Sportcentrum (2010) aanvullend van toepassing voor het betreffende gebied.

### Gewone welstandsgebieden

De voorzieningen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



*Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend*



*Entreepartijen en kantoren vormgeven als accent of zelfstandig volume*



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### *Massa*

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten of zelfstandige volumes

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig en verzorgd, bij nieuwbouw zorgvuldig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

#### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster



*Representatieve bebouwing in een ruime, groene opzet*



*De rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg*



*Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten*



### Beschrijving

De bedrijventerreinen en industriegebieden van Papendrecht liggen veelal buitendijks nabij de Merwede en zijn gebieden met enerzijds grootschalige bedrijvigheid en industrie en anderzijds bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren en grootschalige detailhandel. De terreinen bestaan voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Ketelweg, Industrieweg, Noordhoek en Nieuwland Parc.

De bedrijventerreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met dicht op elkaar staande individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Groenelementen komen weinig voor.

De loodsen en hallen bestaan veelal uit twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar accenten in overwegend gesloten gevels. Productiegebouwen zijn schijnbaar willekeurig georiënteerd en hebben zelden een duidelijke voorgevel.

De detaillering is in het algemeen erg sober en functioneel. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Uitzondering is het meest recente terrein Nieuwland Parc. In dit gebied is de inrichting van de openbare ruimte zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen versterken de representativiteit. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein uit het zicht van de openbare ruimte. Het terrein is intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. Ze heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig. Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam, kleuren terughoudend en per cluster in samenhang.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Deze terreinen en gebieden zijn traditioneel van opzet. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. Recente gebouwen zijn representatief terwijl in de rest van het gebied functionaliteit voorop staat. De dynamiek van de terreinen is gemiddeld.

### Aanvullend beleid

Voor bedrijventerrein Nieuwland Parc is een beeldkwaliteitplan opgesteld (2010), waarvan de uitgangspunten aanvullend van toepassing zijn bij ontwikkelingen in dit gebied. Ditzelfde geldt voor beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Oosteind, nadat deze is vastgesteld.

### Gewoon welstandsgebied

Bedrijventerreinen en industriegebieden zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en zo mogelijk de versterking van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en voornamelijk aandacht schenken aan de gebiedsranden en de belangrijkste openbare ruimten.



*Representatieve bebouwing en openbare ruimte in Nieuwland Parc*



*Gevels Nieuwland Parc zijn representatief en eenvoudig gedetailleerd*



*Reclame is bescheiden en past bij het gebouw*

## Bedrijven en industrie

### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

#### Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
- gebouwen hebben in principe een onderbouw van maximaal twee lagen met een plat of flauw hellend dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes

#### Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op de omringende bebouwing

#### Materiaal en kleur

- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout, plaatmateriaal en glas
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent

#### Overig

- reclame is bescheiden en past bij de architectuur van het gebouw

## Gebied 10



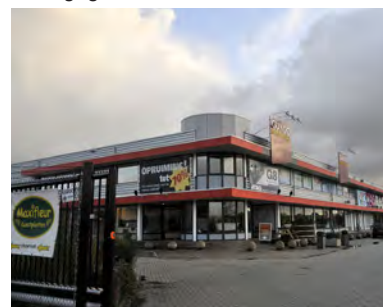
Industrie, bedrijven, kantoren en groot-schalige detailhandel wisselen elkaar af



Gebouwen zijn individueel, afwisselend en eenvoudig van opbouw



Architectonische uitwerking is evenwichtig, gevarieerd en sober



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



### Beschrijving

Dit zijn gebieden met een recreatieve of sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. Naast recreatieterreinen, sportterreinen en -complexen vallen ook begraafplaatsen in deze categorie.

Groen en parken zijn gebieden met weinig en overwegend eenvoudige bebouwing zijn verspreid over de gemeente te vinden. Langs de provinciale weg ligt aan beide kanten een aaneengesloten groene zone met een recreatieve invulling.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving. De gebieden zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van de parken uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maai-veld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent. De hoofdbebouwing op begraafplaatsen heeft veelal representatieve gevels en is zorgvuldig gedetailleerd.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak.

Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. Gevels van sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

### Waardebepaling en ontwikkeling

De gebieden zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

### Gewoon welstandsgebied

Groen en parken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.



*Eenvoudige bebouwing op sportterrein speelt een ondergeschikte rol*



## Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

### *Ligging*

- per terrein is er één hoofdmassa, die met de voorgevel wordt gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een ensemble is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

### *Massa*

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- gebouwen hebben per cluster samenhang
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- geledingen in massa zijn wenselijk

### *Architectonische uitwerking*

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen vormgeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

### *Materiaal en kleur*

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of houten delen
- hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, waarbij eventuele verenigingskleuren als contrastkleur kunnen worden ingezet zonder de boven-ton te voeren



*Eén hoofdmassa per terrein, gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n)*



*Het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel*



### Beschrijving

In het buitengebied van Papendrecht komt lintbebouwing in lage dichtheid voor met enkele boerderijen en landhuizen. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Matenasche Scheidkade.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water. Rooilijnen volgen de weg of de verkaveling en verspringen. De bedrijfsgebouwen als schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één soms anderhalve laag met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De gebouwen hebben een verzorgde detaillering. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Terughoudende materialen in combinatie met gedekte kleuren zorgen ervoor dat de gebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

### Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Papendrecht heeft enkele polderlinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen zoals wegen, waterlopen en de afwisselende lintbebouwing.

De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen kleine wijzigingen.

### Gewoon welstandsgebied

Het buitengebied van Papendrecht is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



*Gevarieerde lintbebouwing in lage dichtheid*



*De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend*



### Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

#### *Ligging*

- het hoofdgebouw aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de ontginningslinten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- (agrarische) bedrijfsgebouwen liggen achter woongebouw en bijgebouwen
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

#### *Massa*

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot anderhalve laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met bij voorkeur een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm met ongedeelde hoofdmassa
- nok is bij voorkeur haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

#### *Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

#### *Materiaal en kleur*

- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet, daken van bedrijfsgebouwen zijn bij voorkeur donkergrijs
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en harmoniëren met de omringende bebouwing
- bedrijfsgebouwen in terughoudende kleuren uitvoeren (wanden bij voorkeur in groentinten en daken bij voorkeur donkergrijs)
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan voorkanten traditioneel uitvoeren



*Voorgevel bebouwing op de weg richten met behoud van doorzichten*



*Hoofdbebouwing aan weg of water, bijgebouwen in ondergeschikte positie*



*Woongebouwen hebben veelal een onderbouw van één laag met kap*



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

- aanbouwen
- bijgebouwen
- gevelwijzigingen
- dakkapellen
- dakopbouwen
- erfafscheidingen
- dakramen, panelen en collectoren
- installaties
- rolluiken
- reclame

### Vergunning

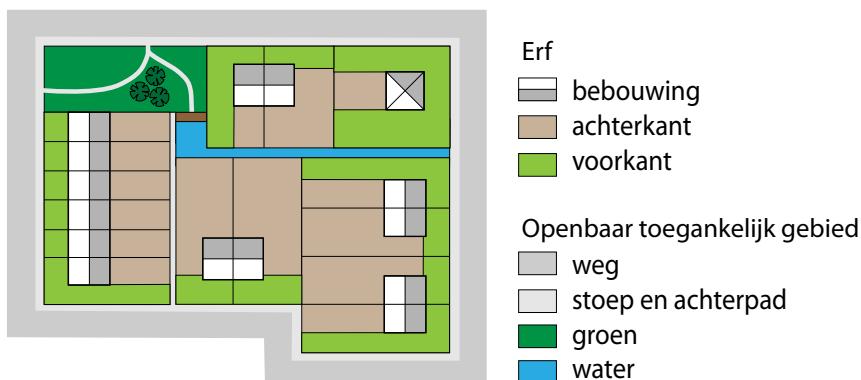
De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan achterkanten) niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan of de beheersverordening in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan of de beheersverordening geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor objecten. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte, de objectgerichte en de algemene welstandscriteria.

### Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *voorkant* wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Onder *achterkant* wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.



### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Ook kunnen deze bouwwerken als overkapping of carport worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er aan de voorkant in de regel ruimte blijven tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden. Daarnaast is het gewenst, dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Bij geschakelde woningen moeten de burens een goede aansluiting kunnen maken, bijvoorbeeld op een gemetselde muurdam of een vergelijkbare oplossing.

### **Beoordeling**

Een aanbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

# Aanbouwen

## Object 1

### Criteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *algemeen*

- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- aanbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen of bestaande aanbouwen in identieke vormgeving vergroten

#### *plaatsing en aantal*

- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn
- afstand tot zijergrens minimaal 1,00 m met uitzondering van tussenwoningen
- de zijaanbouw verspringt bij voorkeur ten opzichte van de achtergevelrooilijn
- hoekaanbouwen mogelijk aan achterkanten
- hoogstens één aanbouw per zichtbare gevel
- overkappingen en carports tegen het hoofdgebouw plaatsen

#### *maatvoering*

- hoogte maximaal 0,30 m boven de eerste bouwlaag
- diepte hoogstens 3,00 m
- breedte aan de zijgevel hoogstens 75% van de oorspronkelijke gevel
- maximaal 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf bebouwen

#### *vormgeving*

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg afstemmen op bestaande woning
- plat afdekken of met een kap in vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw danwel met een flauw hellend glazen serredak
- dakvlak hoofdgebouw niet doortrekken over aanbouw
- overkapping of carport met maximaal twee zijden tegen gevels hoofdgebouw en minimaal aan twee zijden open
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken

#### *materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zoveel mogelijk afstemmen op het hoofdgebouw met uitzondering van serres
- bij tussenwoningen een eenvormige overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfrens (muurdam) of een scheidende penant



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan of de beheersverordening treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Vrijstaande bijgebouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar plaatsing aan een achterkant met een volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. De vormgeving is daarbij af te stemmen op het karakter van het hoofdgebouw of de inrichting van het erf.

### **Beoordeling**

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Criteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *plaatsing en aantal*

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- tegen de erfafscheiding plaatsen of integreren in de erfafscheiding
- bijgebouwen op minstens 2,50 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aanbouwen
- hoogstens twee bijgebouwen op het gehele erf

#### *maatvoering*

- goothoogte, ook bij toepassing van een kap, maximaal 3,00 m

#### *vormgeving*

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken, met een kap in vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw of een flauw hellend glazen kassendak
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- overkapping of carport minimaal aan twee zijden open

#### *materiaal en kleur*

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk en hout of voor kassen glas)
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

## Gevelwijzigingen

## Object 3

### Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. Het is de wens de samenhang en ritmiek in straatwanden niet te verstoren door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Een gevelwijziging aan een voorkant vraagt om een zorgvuldige vormgeving, die past bij het karakter van het hoofdgebouw en in de omgeving. Een naoorlogse rijwoning heeft bijvoorbeeld een andere vormgeving dan een villa uit de 19e eeuw.

Het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout.

### Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



*Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging*



# Gevelwijzigingen

## Criteria

Gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

### *maatvoering*

- bij kozijnen en ramen oorspronkelijke hoofdindeling behouden

### *vormgeving*

- samenhang en ritmiek van straatwanden behouden
- gevelwijziging in overeenstemming met de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- gevelopeningen grotendeels invullen met glas (niet blinderen met panelen, schilderwerk en dergelijke)

### *materiaal en kleur*

- materialen en kleuren overeenkomstig met of gelijkend op die van het hoofdgebouw

## Object 3



*Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900*



*Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900*



*Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920*



*Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920*

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de kapvorm of het silhouet domineren. Het is gewenst de noklijn van het dak zichtbaar te houden. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot 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 of bouwstijl is wenselijk om rust en samenhang te brengen.

### **Beoordeling**

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Dakkapellen

## Object 4

### Criteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

#### *algemeen*

- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw

#### *aantal en plaatsing*

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- minstens 0,50 onder, boven en aan weerszijden van de dakkapel
- een dakkapel in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik

#### *maatvoering*

- aan voorkanten heeft een dakkapel een breedte van hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 5,00 m
- aan achterkanten breedte in totaal hoogstens 70% van het dakvlak
- hoogte maximaal 1,75 m

#### *vormgeving*

- plat afdekken
- gevelgeleding zoveel mogelijk gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken

#### *materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zoveel mogelijk afstemmen op het hoofdgebouw
- glas voert de boventoon in het voorvlak
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zink



*Dakkapel niet op een wolfseind plaatsen*



*Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak*



*Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik*

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa.

Voor platte daken zijn rechthoekige dakopbouwen met platte beëindiging of kap het uitgangspunt.

Bij meerdere dakopbouwen 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 of bouwstijl) brengt rust en samenhang.

Dakopbouwen zijn meestal geen verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakopbouw terug te leggen van de voorgevellijn.

### **Aanvullend beleid**

Voor de wijk Oostpolder is een notitie over dakopbouwen in voorbereiding. De uitgangspunten uit dit beleid zijn na vaststelling aanvullend van toepassing bij de beoordeling van bouwplannen in de Oostpolder.

### **Beoordeling**

Een dakopbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

### *Algemeen*

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de dakopbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad

### *Aantal en plaatsing*

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op platte daken terugliggend vanaf de gevel

### *Maatvoering*

- totale hoogte platte dakopbouw maximaal 3,30 m
- goothoogte dakopbouw met kap maximaal 2,00 m en nokhoogte tot 5,00 m

### *Vormgeving*

- dakopbouw afstemmen op het hoofdgebouw
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

### *Materiaal en kleur*

- dakopbouw in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een nokverhoging leidt tot een nieuwe ruimte of de vergoting van een bestaande ruimte. Doel van een nokverhoging is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Nokverhogingen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een nokverhoging gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de nok wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de nokverhoging zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa.

Voor zadeldaken is een enkelzijdige nokverhoging is uitgangspunt. Bij meerdere nokverhogingen 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 of bouwstijl) brengt rust en samenhang.

Nokverhogingen zijn meestal geen verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de commissie dan ook adviseren de nokverhoging aan de achterzijde van de woning aan te brengen. Indien gewenst kan dit gecombineerd worden met een dakkapel aan de voorzijde van de woning.

### **Beoordeling**

Een nokverhoging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Criteria

Nokverhogingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

### *Algemeen*

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de nokverhoging is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste nokverhogingen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad

### *Aantal en plaatsing*

- hoogstens één nokverhoging per woning
- op samenhangende rijwoningen aan de achterzijde van de woning
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak

### *Maatvoering*

- alleen enkelzijdige nokverhogingen
- de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
- de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
- kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
- hellingshoek gelijk aan het bestaande dak

### *Vormgeving*

- enkelzijdige nokverhogingen in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- elementen in de nokverhoging zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

### *Materiaal en kleur*

- nokverhogingen in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.

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

### **Beoordeling**

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



## Erfafscheidingen

## Object 7

### Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *maatvoering*

- voor de voorgevellijn hoogte maximaal 1,00 m
- achter de voorgevellijn hoogte maximaal 2,00 m

#### *vormgeving*

- één vormgevingsprincipe per afscheiding toepassen

#### *materiaal en kleur*

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



*Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij*

## Dakramen, panelen en collectoren

### Beschrijving en uitgangspunten

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

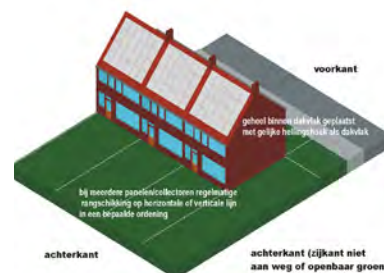
Zonnepanelen en -collectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. Vanuit andere overwegingen is vergunningvrij echter zeer veel mogelijk, waardoor de criteria in de praktijk veelal in voorlichtende zin zullen worden gebruikt.

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

### Beoordeling

Een dakraam, paneel of collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Object 8



*Op schuine daken is de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak*

## Dakramen, panelen en collectoren

### Criteria

Dakramen, panelen en collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *plaatsing*

- alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- op schuine daken vlak aanbrengen binnen het dakvlak en met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- op platte daken afstand tot de dakrand minstens gelijk aan de hoogte van het paneel of de collector
- meerdere dakramen, panelen en collectoren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn

#### *vormgeving*

- panelen en collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk
- panelen en collectoren vormen een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit of de installatie in het bouwwerk plaatsen

#### *materiaal en kleur*

- kleuren komen overeen met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

## Object 8



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

### **Beschrijving**

Installaties voor bijvoorbeeld airconditioning en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Kleine windmolens worden veelal op een gebouw geplaatst. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie aan een achterkant aan te brengen. Windmolens zijn in beginsel alleen mogelijk op platte daken van gebouwen met een voldoende formaat om afbreuk van de stedenbouwkundige opzet te voorkomen.

### **Beoordeling**

Een installatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

### *plaatsing*

- installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen, in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- kleine windmolens alleen op platte daken en afstand tot de dakrand minstens gelijk aan de hoogte van de windmolen
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen
- bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn
- maximaal één installatie aan, op of bij een pand

### *maatvoering*

- hoogte kleine windmolens op platte daken maximaal 5,00 m
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5,00 m
- hoogte spriet- of staafantenne vanaf snijpunt met aangrenzend dakvlak bij plaatsing aan de gevel:
  - voor de voorgevellijn maximaal 3,00 m
  - achter de voorgevellijn maximaal 5,00 m
- schotelantenne:
  - hoogte maximaal 3,00 m gemeten vanaf de voet van de antenne(drager)
  - doorsnede maximaal 2,00 m

### *vormgeving*

- installaties en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc.) als één geheel vormgeven
- indien zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied zo onzichtbaar mogelijk (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel
- geperforeerde schotels toepassen

### *materiaal en kleur*

- materiaal en kleur onopvallend en afgestemd op de omgeving, dus geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of donker grijs

### **Beschrijving en uitgangspunten**

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

### **Beoordeling**

Een rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Criteria

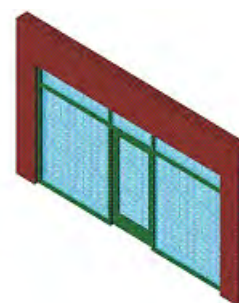
Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

#### *plaatsing*

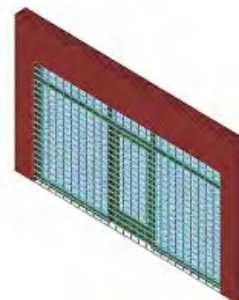
- aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en uitvoeren met minstens 90% glasheldere doorkijkopeningen
- bij plaatsing aan buitenzijde een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel

#### *kleur*

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met de gevel



*Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen*



*Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 90% bestaand uit openingen*

### **Beschrijving en uitgangspunten**

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame ongewenst. Reclame is in veel gevallen vergunningplichtig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

### **Aanvullend beleid**

De uitgangspunten van de Beleidsnota Buitenreclame (2010) zijn aanvullend van toepassing.

### **Beoordeling**

Een reclame voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



**Criteria**

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

*algemeen*

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- afhankelijk van schaal gebouw en omgeving kan de maatvoering afwijken van onderstaande maten

*plaatsing en aantal*

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke/evenwijdige en één uitstekende reclame per gevel of gebruiker
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken
- driehoeksborden en lichtmastreclames alleen aan doorgaande routes

*vormgeving en maatvoering*

- vorm en maat afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of verlicht met onveranderend licht (geen mechanisch bewegende delen, lichtkranten of veranderlijk licht)
- vlakke reclame tot een breedte van 70% van het pand of de luifel met een maximale hoogte van 0,75 m, haakse reclame hoogstens 1,00 m<sup>2</sup>
- vlakke reclame steekt hoogstens 0,25 m uit de gevel
- lichtmastreclame is rechthoekig en de maat is afhankelijk van hoogte lichtmast

*aanvulling winkelgebieden*

- platte reclame centreren onder de raamdorpels van de eerste verdieping
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevellengte

*aanvulling bedrijventerreinen*

- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen/ bedrijfsterreinen uniform vormgeven (alleen naam- en beroepsaanduidingen)
- vrijstaande reclamezuil is maximaal 6,00 m en minder hoog dan hoofdgebouw

*aanvulling overige gebieden*

- aan of bij woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m<sup>2</sup> bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (eventueel aangelicht)
- bij bedrijven in bijvoorbeeld woongebieden is tot 1,00 m<sup>2</sup> reclame mogelijk
- bij sportcomplexen zijn op het complex gerichte reclameborden tot 1,20 m boven het maaiveld mogelijk (onverlicht)
- in het buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en vormgeving afstemmen op de omgeving (donkere kleuren en onverlicht)



Nieuwbouwplannen in Papendrecht vereisen altijd een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt.

### **Procedure**

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door stedenbouwkundige, supervisor of in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.



Van een excès is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is en daarmee onevenredig afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Dit kan voorkomen als een bouwwerk in afwijking van de vergunning wordt gebouwd. Ook vergunningvrij bouwen kan leiden tot een excès. Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten immers aan minimale welstandseisen voldoen.

Volgens de wet 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. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan één van de hoofdwegen. Volgens de wet moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. De hieronder opgenomen criteria bij excessen zijn niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

### **Criteria bij excessen**

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

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.



**Aanbouw** grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

**Aangekapt** met kap bevestigd aan dakvlak

**Achterkant** het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (komt overeen met de term 'achtererfgebied' uit het Bor)

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

**Authentiek** overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

**Band** horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

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

**Beheersverordening** door de gemeenteraad vastgesteld eenvoudig alternatief voor een bestemmingsplan voor gebieden waar niet of nauwelijks ontwikkelingen zijn te verwachten

**Beschermd dorps- of stadsgezicht** gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

**Beschot** afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

**Bestemmingsplan** door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

**Bijgebouw** ondergeschikt gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

**Blinde muur of gevel** muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

**Borstwering** lage dichte muur tot borsthoogte

**Boeibord** 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 horende woonhuis

**Bouwblok** een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen, die een stedenbouwkundige eenheid vormt

**Bouwlaag** verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

**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

**Carport** afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

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

**Dakhelling** de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

**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

**Dakraam** raam in een hellend dak

**Detail** ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

**Detailering** uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

**Drager en invulling** de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

**Ensemble** architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

**Erf** het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

**Erker** ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

**Flat** groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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



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

**Gepotdekseld** gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

**Gootklos** in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

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

**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

**Industriebouw** gebouwen met een industriële bestemming

**Industriegebied** gebied bestemd voor de vestiging van industrie

**Kavel** grondstuk, kadastrale eenheid

**Kern** centrum van een dorp of stad

**Klossen** uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

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

**Laag** zie bouwlaag

**Laagbouw** gebouwen van één of twee lagen

**Lak** afwerklaag van schilderwerk

**Landelijk gebied** zie buitengebied

**Latei** draagbalk boven gevelopening

**Lessenaardak** dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

**Lichtkoepel** raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

**Lijst** een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

**Lineair** rechthoekig, langgerekt

**Lint** langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen (oude invalswegen).

**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 bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

**Massa** volume van een gebouw of bouwdeel

**Metselverband** het zichtbare patroon van metselwerk

**Middelhoogbouw** gebouwen van drie of vier lagen

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

**Monument** aangewezen onroerend goed als bedoeld in de Monumentenwet dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid, belang voor de wetenschap en/of zijn cultuurhistorische waarde

**Negge** het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

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

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

**Ondergeschikt** voert niet de boventoon

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

**Oriëntatie** de richting van een gebouw

**Oorspronkelijk** origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

**Orthogonaal** rechthoekig

**Overstek** bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

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

**Peil**

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

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

**Planmatige bebouwing** groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

**Portiek** gemeenschappelijk trappenhuis

**Piramidedak** dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

**Renovatie** vernieuwing van een gebouw

**Rijtjeshuis** huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

**Ritmiek** regelmatige herhaling

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

**Rooilijn** lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

**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

**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

**Stijl** architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

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

**Voorgevellijn** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk

**Voorkant** het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied (komt overeen met de term 'voorerfgebied' uit het Bor)

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

**Wolfseind** meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

**Zadeldak** dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. Voor de toepassing van de algemene welstandscriteria voor bouwwerken op het historisch dijklint geldt er een andere procedure dan voor andere gebieden.

### **Toepassing**

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria 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.

### **Toepassing Dijklint**

#### *Welstandscriteria woningen*

Voor het historisch dijklint gelden voor woningen specifieke objectgerichte en gebiedsgerichte criteria. Voor het historisch dijklint gelden verzwaarde criteria. Wanneer de welstandscommissie vaststelt dat een bouwplan niet voldoet aan de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria, dan wordt dit met een negatief advies voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In de praktijk betekent dat dan dat burgemeester en wethouders op basis van dat advies komen tot een negatief besluit van de aanvraag, dan wel dat de welstandscommissie wordt verzocht om op basis van toetsing aan de algemene criteria te komen tot een aanvullend advies.

#### *Welstandscriteria niet-woningen*

Voor niet-woningen in dit gebied geldt de eis dat naast de algemene criteria in het advies de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria met betrekking tot woningen op zoveel mogelijk overeenkomstige wijze worden toegepast en dat daarover specifiek wordt gerapporteerd in het advies van de welstandscommissie. Wanneer de welstandscommissie vaststelt dat een bouwplan niet voldoet aan de objectgerichte en gebiedsgerichte criteria, dan wordt dit met een negatief advies voorgelegd aan burgemeester en wethouders. In de praktijk betekent dat dan dat burgemeester en wethouders op basis van dat advies komen tot een negatief besluit van de aanvraag, dan wel dat de welstands-

commissie wordt verzocht om op basis van toetsing aan de algemene criteria te komen tot een aanvullend advies.

### **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 welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

### **Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context**

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

### **Evenwicht tussen helderheid en complexiteit**

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare 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 daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

### **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 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 onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het 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 ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.



# STRAATNAMENREGISTER

## Bijlage 3

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde	NO: noordoostzijde
O: oostzijde	NW: noordwestzijde
W: westzijde	ZO: zuidoostzijde
Z: zuidzijde	ZW: zuidwestzijde

<b>A</b>		Bandhaak	7
Aagje Dekenstraat	5	Beatrixstraat	4
Aalscholver	7	Beltmolen	6
A. Anemastraat	6	Berkenhof	6
Abelenhof	6	Betje Wolffstraat	5
Acaciahof	6	Beukenlaan	6
Achterdijk	6	Beukmolen	6
Achterom	8	Biezenhaak	7
Admiraal de Ruyterweg	5	Bilderdijkstraat	5
Adriaen van Ostadestraat	5	Blankvoorn	7
Aert de Gelderstraat	5	Blauw druifje	7
Akeleizoom	6	Boegspriet	7
Akoniet	7	Boeieraak	7
A. Kuypersingel	6	Boerenschouw	7
Albert Schweitzerstraat	5	Bolwerk	7
Albert Verweijstraat	5	Boomgaardstraat	5
Alblasserbos	12	Bosbesplein	6
Alfred Nobelstraat	5	Bosch	1
Alver	7	Bosweg	7
Amandelhof	6	Brasem	7
Amberdreef	6	Brederodehuis	8
Andoornlaan - ten westen van N3	6	Brederodelaan	8
Andoornlaan - ten oosten van N3	11	Bremhof	6
Anemoonhof	6	Buitendijks	10
Anjerp pad	5	Buitenhof	5
Anjerstraat	5	Burgemeester Keijzerweg	
Anthonie van Dijkstraat	5	- ventweg N Hoogendijk	10
Anton Mauvestraat	5	- tussen Hoogendijk en Noordhoek	
Appeldreef	6		11
Ary Scheffersingel	5	- tussen Onderslag en Lange	
A.S. Talmastraat	6	Tiendweg	9
Asterhof	6	- overig	6
A. van Scheltemastraat	5	Busken Huetstraat	5
A. van Schendelstraat	5		
Aviolandapad	11	<b>C</b>	
Aviolandaplein	7	Campanulahof	6
Azaleastraat	5	Camphuysenstraat	5
		Constantijn Huygenslaan	
		- O ten noorden van Den Briel	9
<b>B</b>		- overig	5
Baars	7	Coornhertstraat	9
Badhuisstraat	5		

Cortenaerstraat	5	<b>F</b>	
Cort v.d. Lindenstraat	6	Fazantenstraat	5
Crabethstraat	5	Ferdinand Bolstraat	5
Cremerstraat	5	Frans Coenenstraat	5
Cypressenlaan	6	Frans Halsstraat	5
		Frans van Mierisstraat	5
		Frederik van Eedenstraat	5
<b>D</b>			
Da Costastraat	5		
De Biezen	10	<b>G</b>	
De Génestetstraat	5	Gangboord	7
*Den Briel	8	Gantelweg	10
Dennenhof	6	Gele krokus	7
De Overtoom	8	Gerard Dousingel	5
De Passage	8	Gerrit van Dalenstraat	5
De Savornin Lohmanlaan	6	Geulweg	10
De Schans	5	Giebelhof	7
De Vang	6	Goudenregenstraat	5
De Wederik	9	Goudsbloemstraat	
Dichtershof	5	- W	7
Dijkstraat		- O	5
- twee blokken O en W van Hoofdstraat	4	Govert Flinkstraat	5
- rest O van Hoofdstraat	2	Graskarper	7
- rest W van Hoofdstraat	5	Griendweg	10
Dokter Rietveldplein	7	Griendwerker	
Domela Nieuwenhuisstraat	6	- N- en W zijde	7
Dorstense aak	7	- overig	3
Dotterbloem	7	Groen v Prinstererstraat	6
Douwes Dekkerlaan		Grondel	7
- N van De Genestetstraat	9	Grondmolen	6
- overig	5	Guido Gezellestraat	5
Dr. J.F. Stockmannplein	5	<b>H</b>	
Duindoornhof	6	Haagbeukhof	6
Duivenstraat	5	H.A. Lorentzstraat	5
		Hans Memlingstraat	5
<b>E</b>		Havenstraat	4
Edelweisslaan	5	Hazelaarhof	6
Eijkmanstraat	5	Heidezoo	6
Eikenlaan	6	Heinsiusstraat	5
Eilandstraat		Helmersstraat	5
- W tussen Beatrixstraat en Havenstraat	4	Hendrik Breitnerstraat	5
- overig	1	Henri Dunantsingel	5
Einsteinstraat	5	Herman Gorterstraat	5
Eksterstraat	5	Het Havenhoofd	7
Elzenzoom	6	het Plein	4
Erasmusplein	5	het Weense Plein	4
Ericahof	6	H.J.A.M. Schaepmanlaan	6
Esdoornlaan	6	Hoefbladlaan	6
Espenhof	6	Hoepmaker	7
Evertsenstraat	5	Hoofdstraat	
		- vanaf nr 40 en verder O	5
		- overig	4

Hoogendijk	10	Kazernestraat	1
Hortensiastraat	5	Keizerskroon	7
Houthaven	7	Kennedylaan	
H. Polakstraat	6	- W	5
Huys de Merwede	2	- O	6
H.W. Mesdagstraat	5	Kerkbuurt	2
Hyacint	7	Ketelweg	10
		Kievitsbloemstraat	5
<b>I</b>		Kikkersteeg	1
Iepenzoom	6	Klaproosstraat	5
Ijsbloem	7	Kleine Waal	5
Ijspolderweg	5	Klipperaak	7
Industrieweg - N	10	Klokjesbloem	7
Industrieweg - Z	11	Kluchter	7
Irispad	5	Kokardebloem	7
		Kolblei	7
		Kombuis	7
<b>J</b>		Koolzaadhof	6
Jachthavenweg	5	Korenbloemstraat	5
Jacob Catslaan		Kraaihoek	2
- N van Vondellaan	9	Krokusstraat	7
- overig	5		
Jacob Marisstraat	5	<b>L</b>	
Jacob van Ruysdaelstraat	9	Lage Molen	6
Jacques Perkstraat	5	Lancasterplein	7
Jan Luykenstraat	5	Lange Tiendweg	
Jan Sluytersstraat	5	- N	9
Jan Steenlaan	5	- Z tussen Goudsbloemstraat en	
Jan van Goijenstraat	5	Zonnebloemstraat	5
Jan van Scorelstraat	5	- overig	7
Jasmijnstraat	5	Larikshof	6
J.G. Suurhoffstraat	6	Laurierhof	6
J.H.A. Schaperstraat	6	Lavendelhof	6
J.J. Vorrinkstraat	6	Leeuwerikstraat	5
Johannes Bosboomstraat	5	Leliestraat	5
Johannes Vermeerstraat	5	Ligusterhof	6
Jozef Israëlsstraat	5	Lijsterbeshof	6
J.R. Thorbeckesingel	6	Lijsterstraat	5
Julianastraat	4	Lindenzoom	6
Justus van Effenstraat	5	Lisbloemstraat	5
J. van Heemskerckstraat	5	Lisdreef	6
		Loswal	10
<b>K</b>		Louis Couperusstraat	5
Kalmoesdreef	6	Lupinehof	6
Kamerlingh Onneslaan		L. van Deijsselstraat	5
- tussen Schoorweg en Pieter			
Zeemanlaan	5	<b>M</b>	
- overig	2	Madeliefstraat	5
Kamillehof	6	Magnoliahof	6
Kamperfoeliestraat	5	Margriethof	6
Karel Doormanlaan	5	Markt	8
Kastanjelaan	6	Marnixstraat	5
Kattestaart	11		

Martinus Nijhoffstraat	5	Park Noordhoekse Wiel	11
Matena	3	Parkweg	
Matenasche Scheidkade	7	- O	7
Matenaweg	12	- W	11
Meelbeshof	6	Park Wilgendonk	6
Meent	8	Patrijsstraat	5
Meentpassage	8	Paulus Potterstraat	5
Meerval	7	P.C. Boutensstraat	5
Meeuwenstraat	5	P.C. Hoofthaan	
Meidoornstraat	5	- O van Markt	8
Meindert Hobbemastraat	5	- overig	5
Menno ter Braakstraat	5	Peilkade	12
Merelstraat	5	Pieter Brueghelstraat	5
Merwedensingel	5	Pieter de Hooghstraat	5
Merwedestraat	5	Pieter de Koninghof	7
Merwehoofd	7	Pieter Langendijkstraat	5
Middenstraat	4	Pieter Zeemanlaan	5
Moerbeihof	6	Piet Heynstraat	5
Molenlaan	6	Pioenstraat	5
Molenpad	12	P.J.M. Aalbersestraat	6
Muilwijkstraat	5	P.J. Oudstraat	6
		P.J. Troelstrastraat	6
<b>N</b>		Plaet	7
Nachtegaalstraat	5	Platanenlaan	6
Nanengat	10	Poldermolen	9
Narcisstraat	7	Pontonnierspad	5
Nicolaas Beetsstraat	5	Pontonniersweg	
Nieuwland Parc	10	- W van Veerdam	1
Noordersingel		- O van Veerdam	5
- N van Da Costastraat	5	Pootstraat	5
- Z van Da Costastraat	1	Potgieterstraat	5
Noordhoek		Prunushof	6
- W	10	P.S. Gerbrandystraat	6
- O	2	P. Zandtstraat	6
Noordkil	7		
Notenhof	6	<b>R</b>	
<b>O</b>		Randweg	5
Oltmansstraat	5	Randwijk	5
Onderslag		Ranonkeldreef	6
- ter hoogte van Poldermolen	9	Rembrandtlaan	
- overig	6	- tussen Douwes Dekkerlaan en Jacob Catslaan	9
Oosteind	3	- Z ten oosten van Jacob Catslaan	
Oostkil	7		9
Oostpad	12	- overig	5
Oudaenstraat	5	Reviusstraat	5
Oude Veer	1	Ridderspoorhof	6
Overtoompassage	8	Rietdreef	6
		Rietgorsweg	10
<b>P</b>		Riethaak	7
Paltrokmolen	6	Rietvoorn	7
Parallelweg	12	Rijksweg A15	7

Rijshaak	7	Torenmolen	6
Roemer Visscherstraat	5	Trasmolen	6
Roerdomp	7	Trompetnarcis	7
Rosmolenweg	10	Trompstraat	5
Rozenstraat	5	Tulpstraat	5
Rubensstraat	5		
		<b>V</b>	
<b>S</b>		Valeriusstraat	5
Scheepvaartweg	10	Van Alphenstraat	5
Scheidingslaan	5	Van Baerlestraat	5
Schildershof	5	Van der Palmpad	9
Schooldwarsstraat		Van der Palmstraat	9
- woongebied	5	Van Galenstraat	11
- overig	8	Van Lennepstraat	5
Schoolstraat		Van Maerlantstraat	1
- O van Schooldwarsstraat	8	Van Speijkstraat	5
- overig	5	Veerdam	
Schoorweg		- N van Eilandstraat	1
- W t/m nr 8	2	- overig	7
- overig	5	Veerplein	7
Seringenstraat	5	Veerpromenade	8
Sleedoornhof	6	Veerweg	
Sleep	7	- W tussen Den Briel en	
Sleutelbloemplein	6	Vondellaan	4
Slobbengorsweg	11	- W tussen Vondellaan en	
Sneeuwkllokje	7	Lange Tiendweg	5
Snoek	7	- O tussen Weteringsingel en	
Sperwerstraat	5	Scheidingslaan	4
Spinbolmolen	6	- O tussen Scheidingslaan en	
Spinnaker	7	Lange Tiendweg	7
Sportpark Oostpolder	11	- tussen Lange Tiendweg en	
Sportpark Slobbengors	11	Cypresenlaan	9
Staartmolen	6	- ten noorden van Cypresenlaan	6
Standerdmolen	6	Vijverpark	5
Staringlaan	5	Vijzellaan	6
Steilsteven	7	Vincent van Goghlaan	5
Stellingmolen	6	Vinkenpad	5
Steur	7	Violenstraat	5
Stevensnaak	7	Visschersbuurt	2
Stoep	7	Vlisdreef	6
		Vlethaak	7
<b>T</b>		Vlierbeshof	6
Tachtigershof	5	Vondellaan	
Talingstraat	5	- tussen Constantijn Huygenslaan en	
Tesselschadestraat	5	Veerweg	9
Teunisbloem	7	- overig	5
Tiendweg-Oost	3	Vondelpark	9
Tinbergenplantsoen	5	Voorplecht	7
Tjalk	7	Vossiusstraat	5
Tjaskermolen	6	Vrijheer van Esiaan	5
Tollensstraat	5	Vuurdoornhof	6
Toortsdreef	6		

**W**

Walmolen	6
Watermolen	6
Watersnip	7
Watertrap	7
Weidemolen	6
Westeind	
- N van Industrierweg	2
- Z van Industrierweg	1
Westkil	7
Weteringsingel	5
Wiardi Beckmanstraat	6
Wieklaan	6
Wilgenhof	6
Wilgenpad	12
Wilhelminastraat	4
Willem Dreeslaan	
- O van Savornin Lohmanlaan	11
- overig	5
Willem Kloosstraat	5
Willem Roelofsstraat	5
Windhalmstraat	5
Wipmolen	6
Witte de Withstraat	5

**Z**

Zaling	7
Zalmhaak	7
Zalmschouw	7
Zalmsteeg	2
Zeelt	7
Zeeuwse schouw	7
Zernikelaan	
- hoogbouw	5
- overig	2
Zilverschoonstraat	5
Zonnebloemstraat	
- O tussen Lange Tiendweg en Ijsbloem	7
- overig	5
Zonnedauw	5
Zuidkil	
- Z ten oosten van Hoepmaker	3
- overig	7
Zuurbeshof	6
Zwaluwstraat	5
Zwanebloemplein	6

## Colofon

De herziening van de welstandsnota Papendrecht werd opgesteld in samenspraak met Dorp Stad en Land voor de gemeente Papendrecht door Architectenwerk Twan Jütte.

*Dorp Stad en Land*

**Adviseurs ruimtelijke kwaliteit**

Stationsplein 45a  
3013 AK Rotterdam  
010 280 94 45  
[www.dorpstadenland.nl](http://www.dorpstadenland.nl)

*Architectenwerk Twan Jütte*

**Stedenbouw en architectuur**

Voorstraat 94  
2611 JT Delft  
015 261 97 84  
[www.beeldkwaliteit.nl](http://www.beeldkwaliteit.nl)

