Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

- 13 september 2011 -

Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

Vastgesteld

14 juni 2004

Gewijzigd vastgesteld

31 januari 2006
2 februari 2010
13 september 2011

Inhoudsopgave

Inleiding **1**

A1: Algemene welstandscriteria **2**

A2 : Omgevingsvergunningsplichtig bouwen: Objectgerichte criteria **5**

- Dakkapellen 6
- Dakopbouwen (dakopbouwen middels een nokverhoging en dakopbouwen op een plat dak) 8
- Bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw) 10
- Bijbehorende bouwwerken (vrijstaand van het hoofdgebouw) 12
- Erf- en perceelsafscheiding 14
- Kozijn- en gevelpaneelwijzigingen 16
- Reclame-uitingen 18

A3 : Omgevingsvergunningsplichtig bouwen: Gebiedsgerichte criteria **23**

Kaart en legenda met te onderscheiden gebiedstypen **26**

A3: Gebiedsgerichte criteria – Gebieden

- Historisch Voorburg 30
- Oud Leidschendam 32
- Kernlint Stompwijk 34
- Rooilijn - stedenbouw 36
- Stratenplannen 38
- Stadsblokken 40
- Villaparken 42
- Tuinstad 44
- Suburbaan 46
- Voorzieningen 48
- Instituten/kantoren 50
- Groenstructuur 52
- Buitengebied 54
- Vlietoevers 56

B1: Gebiedsgerichte aandachtspunten – Bouwen aan stedelijke bedrading **60**

- Gebieden, Lijnen en Plekken Kaart 60
- Vliet 61
- Dorpslijn: Westeinde - Herenstraat – Veursestraatweg 63
- Broeksloot en “Achterweg” (Veurselaan/Veursestraatweg) 64
- Landpaden + Dwarsvaarten 65
- “Parallel-lijn”: Mariannelaan - Parkweg - Oude Trambaan 66
- “Infra modern”: Bernhardlaan/Noordsingel + Van Steelaan/Heuvelweg 67
- Entree’s / “Foyers” / “Contrapunten” 69

B2: Excessenregeling **70**

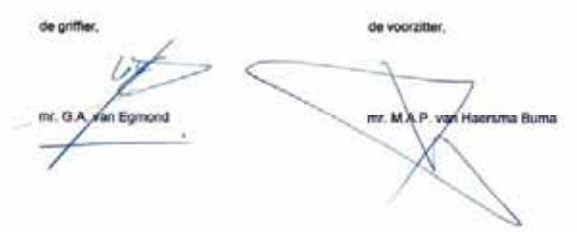
RAADSBESLUIT 04/9688

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg.

Gelezen het verslag ingekomen zienswijzen en gezien het voorstel van het college d.d. 27 april 2004;
gelet op;
besluit:

De Welstandsnota vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 14 juni 2004



Gewijzigd bij raadsbesluit van 31 januari 2006, bij raadsbesluit van 2 februari 2010 en bij raadsbesluit van 13 september 2011.

Algemene criteria,
Pagina 2-4

Objectgerichte criteria,
Pagina 5-21

Gebiedsgerichte criteria,
Pagina 22-59

Gebiedsgerichte aandachtspunten,
Pagina 60-69

Excessenregeling,
Pagina 70-71

In de gewijzigde Woningwet, van kracht per 01-01-2003, is bepaald dat toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand alleen nog mogelijk is op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota. Daarmee wordt gestreefd naar een objectiever en inzichtelijker welstandsbeleid.
Voor u ligt de eerste welstandsnota voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichting.
Vanaf 1 juli 2004 is het toetsen van bouwplannen aan “redelijke eisen van welstand” alleen nog mogelijk op basis van de aspecten in deze door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota.

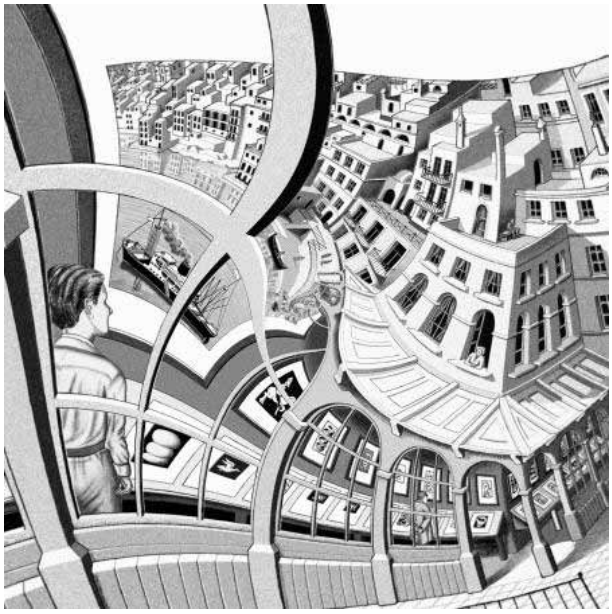
Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het instandhouden of bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar willen wel graag van tevoren op de hoogte zijn van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het kader waarbinnen deze beoordeling plaatsvindt wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is daarom een politieke keuze die moet zijn gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie.

Er zijn ruime mogelijkheden voor de gemeente om accenten te leggen in het “ambitieniveau” dat wordt nagestreefd in het welstandstoezicht. Het accent dat Leidschendam-Voorburg legt, is dat er in deze eerste welstandsnota niet teveel nieuw beleid en inhoudelijke ambities worden gepretendeerd, maar dat de nota vooral een goede weergave is, voor alle betrokkenen bij het bouwproces, hoe de gemeente nu de gebouwde omgeving ziet en waardeert. Als kader voor plantoetsing en als inspiratie voor nieuwe bebouwing.

A1 : De Algemene welstandscriteria

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.

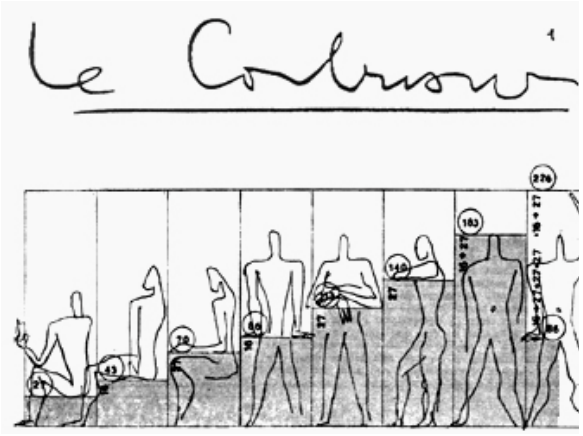
Toepassing
In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte 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.

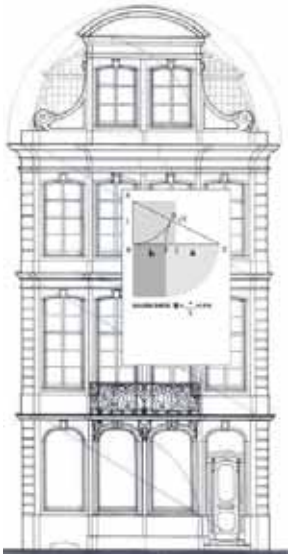


Criteria
De algemene welstandscriteria doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:
- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht.

De algemene welstandscriteria zijn opgesteld door de voormalig Rijksbouwmeester ir. Tjeerd Dijkstra (Rijksbouwmeester van 1979 – 1986)

Architectonische kwaliteit: een notitie over architectuurbeleid, door Tjeerd Dijkstra (ISBN 9064504695).





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 sociaalculturele 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.

Betekenissen 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 tijdsperiode, 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 hoofdmassa 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 van 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.

A2 : Omgevingsvergunningsplichtig bouwen: objectgerichte criteria

De in dit hoofdstuk genoemde bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12a van de Woningwet, indien ze voldoen aan de objectgerichte criteria.

De Woningwet kende een categorie 'bouwen van beperkte betekenis'. Dat ging om licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. De wet schreef voor dat voor ten minste vijf licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken loketcriteria in de welstandsnota moeten worden opgenomen. Door de komst van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de driedeling in bouwwerken verdwenen. De oude tweedeling van vóór 1 oktober 1992 is weer opnieuw ingevoerd. De hoofdregel is dat voor de activiteit bouwen een omgevingsvergunning is vereist. De uitzondering daarop staat beschreven in bijlage II, artikelen 2 en 3, van het Bor. De verplichting voor loketcriteria komt in Wabo niet meer voor. De gemeente is nu vrij de welstandsnota in te richten zoals zij dat zelf wenst. Er zijn veel voorkomende kleine bouwwerken die omgevingsvergunningplichtig zijn. Het is handig om te blijven handelen naar de geest van de inmiddels ingeburgerde praktijk van loketcriteria. Daarom zijn deze criteria gehandhaafd en slechts in naam gewijzigd. Ze heten nu objectgerichte criteria.

Aanvankelijk waren sneltoetscriteria verplicht voor dakkapellen, aanbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen en kozijn- en gevelpaneel wijzigingen. In de praktijk is gebleken dat er behoefte bestaat aan sneltoetscriteria voor reclame-uitingen en dakopbouwen.

Aanvullende objectgerichte criteria voor "bouwen van beperkte betekenis" en een aantal typen kleine bouwwerken binnen de Rijksbeschermde gezichten/gebieden en aan of bij monumenten

Voor bouwactiviteiten binnen de beschermde gezichten/gebieden van Leidschendam-Voorburg, zoals:
- het Rijks Beschermde Dorpsgezicht Voorburg
- het Rijks Beschermde Dorpsgezicht Leidschendam
- de Rijks Beschermde Landgoedzone

en aan of bij monumenten (in de hele gemeente) gelden er aanvullende objectcriteria voor kleine bouwwerken/bouwplannen (zie de aanvulling per type bouwwerk of activiteit).

Dit betreft ook de bouwwerken die normaal gesproken omgevingsvergunningvrij zijn. Binnen Rijksbeschermd gebied en aan of bij monumenten zijn deze niet omgevingsvergunningvrij maar omgevingsvergunningplichtig.

Aanvullende welstandscriteria voor "bouwen van beperkte betekenis" en kleine bouwwerken (zie de betreffende typen bouwwerken/activiteiten, pagina 6 t/m 20) binnen Rijksbeschermde gezichten en bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Dakkapellen

Welstandscriteria voor dakkapellen

Op het voor- en zijdakvlak.
Gestreefd wordt naar gelijkheid met eerder geplaatste dakkapellen op hetzelfde dakvlak, voor het betreffende woningtype kan een “trendsetter” zijn vastgesteld.

o plaatsing op het dakvlak
- Tenminste 0,5m vanaf de voet, zijkanten en nok van het dakvlak.
- Symmetrisch op het dakvlak of in lijn met de gevelindeling
- In lijn met eerder geplaatste dakkapellen op hetzelfde dakvlak, onderlinge afstand, horizontaal en verticaal minstens 100cm
- In een hoog dakvlak wordt de dakkapel bij voorkeur geplaatst in het lage deel van het vlak
- Geen dakkapel op een wolfseind van een kap
- Op een mansardekap wordt de dakkapel geplaatst onder de knik in het dakvlak

o Afmetingen:
- Niet breder dan 60% van het dakvlak, met een maximum van 320 cm.
- Niet hoger dan 50% van het dakvlak, met een maximum van 150 cm.

o Vormgeving, kleur en materiaal afstemmen op de architectuurstijl van het hoofdgebouw:
- Voor de vooroorlogse bouw betekent dat meestal een traditioneel materiaalgebruik, een fijnzinnige ambachtelijke detaillering, dakoverstekje, zijkant bekleed met zink of geverfde houten delen, terughoudend kleurgebruik als ondersteuning van het straatbeeld.
- Bebouwing uit de jaren ’50 en ’60 heeft vaak een strakkere detaillering, een vernieuwender materiaalgebruik en soms kleurtoetsen als ondersteuning van de architectuur.
- De jaren ’70 en ’80 kenmerken zich met seriematige woningbouw met een sobere detaillering en materialen, kleurgebruik kan per pand verschillen.
- De jaren ’90 laten een opleving zien van de vooroorlogse stijlkenmerken.
  - meestal plat dak maar afhankelijk van de bouwstijl kan een andere vorm passender zijn.
  - raamindeling regelmatig en verwant aan raamindeling van het hoofdgebouw, dichte delen in ondergeschikte mate toegestaan tussen de raamvlakken.

Op het achterdakvlak, dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied.
Welstandscriteria als bij voor- en zijdakvlak, met dien verstande dat plaatsing net onder de nok is toegestaan bij kappen met geringe stahoogte.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor dakkapellen en dakramen.
- Plaatsing minimaal 50 cm. vanaf de dakrand en minimaal 1, 00 meter uit de hoek- en kilkepers, en bij voorkeur minimaal 1,00 meter onder de nok,
- Dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen.
- Plaatsing laag in het dakvlak, dakkapellen kunnen de gootlijn raken als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel.
- Gezamenlijke breedte maximaal een derde van de breedte van het betreffende dakvlak.
- Staande kozijnen met een staande kozijnindeling vormen het uitgangspunt . Dakkapellen en dakramen zijn verticaal georiënteerd.
- Dakkapellen zijn zorgvuldig afgestemd op bouwstijl van het gebouw. De zijwangen zijn bekleed met zink of horizontale houten delen in een donkere en gedekte kleur of uitgevoerd in metselwerk.

2x vooroorlogse bouw

jaren '50-'60

jaren '70-'80

dakkapellen in samenhang met de bestaande architectuur

"aangekapte" dakkapellen kunnen worden voorgeschreven afhankelijk van de architectuur van het hoofdgebouw

Een plat dak hoeft soms niet, maar eenheid in dakbedekking is dan wel van belang
Op de rechter foto voldoet het niet aan redelijke eisen van welstand

geen dakkapel, maar een dakopbouw, omgevingsvergunningplichtig

aansluiting net onder de nok is alleen op lage kappen op het achterdakvlak toegestaan

Deze dakkapellen op hetzelfde dakvlak missen een eenheid in plaatsing en afmetingen

deze dakkapel aan de voorzijde is te breed, 60% van de gevelbreedte is welstandshalve acceptabel

te breed, oneverwichtige raamverdeling

het dichte deel zit niet tussen maar onder de ramen, bovendien is de dakkapel te hoog.

Te grote verschillen op het dak aan de voorzijde

Dakopbouwen

opbouwen met te grove vorm en materiaalgebruik (metaalgolfplaat)

de nokverhoging links is goed gematerialiseerd, rechts is baksteen toegepast voor de zijkant, boven een topgevel die al was afgerond in hout. Het resultaat oogt onevenwichtig en voldoet welstandshalve niet voor wat betreft de materialisering.

twee voorbeelden van dakopbouwen waarbij een hele kaplaag wordt gerealiseerd die karakter toevoegt aan de voorheen plat afgedekte woningen.

wanneer het dakschild wordt opgetrokken, maar niet het hele blokje meedoet is een rommelige dakvorm (links) het resultaat. Intact laten van de kapvorm en toevoeging van een nieuw volume met een eigen materialisering (rechts) kan tot een bevredigender resultaat leiden.

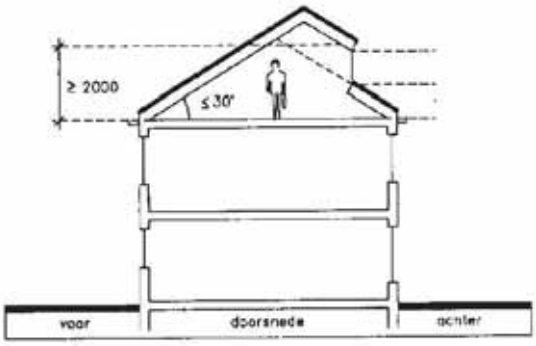
Richtlijnen voor dakopbouwen
Een aantal soorten omgevingsvergunningplichtige activiteiten (activiteit bouwen) komt zo veelvuldig voor dat het raadzaam is om daarvoor objectgerichte criteria te beschrijven. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft het relevant geacht dat tenminste te doen voor dakopbouwen. Van een dakopbouw is sprake als er hoogte wordt toegevoegd aan een bestaand dak. Dat kan op twee manieren:
- het verhogen van de nok van een bestaande kap, meestal een kap met geringe stahoogte, of door
- het oprichten van een bouwwerk op een plat dak.

Dakkapellen die te fors zijn uitgevallen (in vergelijking tot de criteria en bepalingen van de objectcriteria voor dakkapellen), maar niet de bestaande dakhoogte overschrijden worden niet als dakopbouw aangemerkt, in feite zijn het dak-uitbouwen, al of niet in combinatie met een ophoging van de gevel. Zij wijken meestal zo af van het karakter van de bestaande kap dat in bijna alle gevallen welstandshalve problemen zullen bestaan. Richtlijnen vooraf zijn daarvoor moeilijk te geven. Voor de echte dakopbouwen, waar twee hoofdvormen in worden onderscheiden is dat wel te doen:

Dakopbouw met nokverhoging
Een dakopbouw op een kap met geringe stahoogte kan (mits het bestemmingsplan het toestaat) worden gerealiseerd door de nok “op te tillen”. Recht omhoog, of verschoven (in lijn met één van de naar boven te verlengen dakvlakken). De nok moet niet meer dan ca 1 meter opgetild worden, de gevelelementen zijn dus ook niet hoger dan 1 meter en moeten van voet tot dakgoot met glas gevuld zijn. Geen dichte gevelelementen onder het glas, anders krijgt de opbouw teveel een dooskarakter. Alleen een houten rand waaronder de loodslabbe kan worden gehecht is toegestaan. Een verschoven nok, meestal naar het achterdakvlak levert minder bruikbaar vloeroppervlak dan een opgetilde nok, waarbij aan de voor én achterzijde ruimte ontstaat. De opgetilde nok resulteert visueel in een apart huisje dat op de nog herkenbare kapvorm staat. De verschoven nok verandert de bestaande kapvorm, hetgeen visueel onrustig is wanneer niet het hele blokje meedoet. Toch kan de naar achter verschoven nok de voorkeur hebben bij bestaande lage bebouwing. Het aparte huisje op het dak, dat het gevolg is van een opgetilde nok, is dan soms te dominant naar het straatbeeld. Een oplossing waarbij dwarskapjes worden toegepast, en die tenminste 1 meter terug ligt ten opzichte van de gevel kan ook tot een verantwoorde oplossing leiden.

Dakopbouw op plat dak
Bebouwing met een plat dak is meestal al architectonisch af, bijvoorbeeld door een decoratieve daklijst en een gevelcompositie die is afgestemd op het ontbreken van een kap. Het ontwerpen van een dakopbouw die nadrukkelijk aansluit bij het karakter van de gevel kan dan iets krampachtigs krijgen. Met name wanneer niet het hele blokje van architectonisch identieke woningen meedoet. Beter is het dan om een neutrale toevoeging op het dak te maken. Goed gematerialiseerd, want volop in het zicht en onderhevig aan alle weersinvloeden. De vormgeving mag ingetogen inspelen op het losse karakter. De bouwwerken zijn immers tegelijk de geborgenheid biedende kap van een woning en uitkijkpost in een nieuwe laag van het stedelijk gebied: het daklandschap.

dakuitbouwen die het gevel en kapkarakter teveel aantasten. Bij de foto rechts gaat het uiteraard niet om de dakkapel maar de twee opbouwen verderop.



dakopbouwen met verschoven nokverhoging, de rechter opbouw is iets te hoog waardoor een borstweringsstrook is toegepast die de opbouw teveel een "doos" karakter geeft.

een naar achter verschoven nok houdt het voordakvlak visueel rustig en concureert daardoor niet met deze bescheiden, lage gevel

een opbouw met dwarskap, waarbij de opbouw tenminste 1 meter achter de gevellijn blijft kan ook een verantwoorde oplossing zijn voor het behoud, of zelfs versterken van het kap-karakter.

Dit is eigenlijk geen opbouw meer maar een hele verdieping erbij. Vaak leidt dat tot een te dominant beeld. Terugliggend en een enkelvoudige hoofdvorm (een schuine kap óf een rechthoekige opbouw) zou beter zijn.

Ingetogen dakopbouwen, goed gematerialiseerd, vormgeving mag enigzins speels, als "uitkijkpost" in het daklandschap

Bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw)

Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw).

Aan de voor- en zijgevel.
Qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke gebouw. De contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok moeten waarneembaar blijven.
De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Voor sommige straten en woningtypes kan een “trendsetter” zijn vastgesteld.

o Plaatsing:
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de zijgevel blijft 1 meter achter de voorgevellijn.
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de voorgevel blijft 1 meter binnen de zijgevellijn.
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) aan de voor- of zijgevel houdt tenminste 1 meter afstand tot de weg of het openbaar gebied.

o Vormgeving afstemmen op het uitgangspunt van een ondergeschikte toevoeging aan de bestaande architectuur:
- Een bijbehorend bouwwerk aangebouwd aan het hoofdgebouw (bv een uitbouw) in een eenvoudige hoofdvorm, die hoofdzakelijk is opgebouwd uit houten puien in een rustig ritme, overwegend gevuld met glas en afgedekt met een plat dak voldoet veelal aan redelijke eisen van welstand.

o Materiaal en kleur afstemmen op architectuurstijl van het hoofdgebouw:
- Voor de vooroorlogse bouw betekent dat veelal ambachtelijk materiaalgebruik, fijnzinnige detaillering en ingetogen kleurgebruik.
- Bebouwing uit de jaren’50-’60 kenmerkt zich door een strakkere detaillering, een vernieuwend materiaalgebruik en soms kleurtoetsen als ondersteuning van de architectuur.
- De seriematige bouw uit de jaren ’70-’80 heeft een sobere detaillering en materiaalkeuze. In de jaren ’90 zien we een opleving van vooroorlogse stijlkenmerken.

Afwijken van de criteria is mogelijk wanneer daarmee een beeldkwaliteit kan worden bereikt die iets toevoegt aan de architectuur van het bestaande pand of de stedenbouwkundige situatie.

Voor de seriematige woningbouw van de jaren ’70-’80 met zijn sobere detailleringen en materiaalgebruik hoeft het bestaande bijvoorbeeld niet de maatstaf te zijn voor de toevoegingen. Een vooroverleg met de welstandscommissie is dan wenselijk.

Aan de achtergevel die grenst aan het openbaar toegankelijk gebied.
Welstandscriteria als bij voor- en zijgevel.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor bijbehorende bouwwerken aangebouwd aan het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen, e.d.).
- Bijbehorende bouwwerken aangebouwd aan het hoofdgebouw (aan- en uitbouwen, e.d.) zijn ondergeschikt en zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw geplaatst.
- Plaatsing minimaal 1 meter achter de voorgevellijn (m.u.v. erkers, e.d.).
- Een te monotoon beeld van grote of aaneengeschakelde plat afgedekte aanbouwen dient te worden voorkomen, dit kan bv. door na een eerste aanbouwzone met een plat dak over te gaan naar een aanbouw met een 1-duidige op de omgeving afgestemde kap (althans wanneer het bestemmingsplan dit mogelijk maakt).
- Plaatsing van overkappingen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw, bij voorkeur niet zichtbaar vanaf de openbare weg en tenminste minimaal 1 meter achter de voorgevellijn.

de linker aanbouw is aan een naar de weg gekeerde zijgevel, de middelste is breder dan de gevel waaraan gebouwd wordt, de rechter grenst direct aan openbaar groen, ze zijn daarom vergunningplichtig. Ze voldoen alle aan redelijke eisen van welstand

uitbouw aan zijgevel, niet op een straathoek, vergunningvrij mits niet dieper dan 250 cm vanaf de zijgevel.

uitbouw aan achtergevel, vergunningvrij mits niet dieper dan 250 cm vanaf de achtergevel.

deze aanbouw is licht vergunningplichtig, is immers dieper dan 250cm vanaf de zijgevel en.
De platte kozijnprofilering is niet in overeenstemming met de architectuur van het hoofdgebouw, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand

voldoet, verwant aan de stijl van de woning

voldoet niet, te gesloten aanbouw

detaillering volgens de stijl en vakmanschap van de oorspronkelijke woning

goede detaillering, met een zinken kraalrand in plaats van een boeiboord of dakoverstek, de regenpijp is in de spouwmuur opgenomen.

voldoet niet, de detaillering is te grof

uitbouwen die belevingswaarde toevoegen aan de overwegend sobere architectuur

Bijbehorende bouwwerken (vrijstaand van het hoofdgebouw)

Welstandscriteria voor bijbehorende bouwwerken (aangebouwd aan het hoofdgebouw).

Op het voorerfgebied en op aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied.
Qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen, o.a. carports) kunnen voor sommige straten “trendsetters” zijn vastgesteld.

o Plaatsing:
- Niet op het voorerfgebied of aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied tenzij het bestemmingsplan de bestemming benoemt en realisatie elders op het erf niet goed mogelijk is. Een bijgebouw op het achtererfgebied, blijft tenminste 1 meter achter de voorgevellijn
- Bij hoekwoningen waarvan de zijgevel direct grenst aan de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied, is plaatsing van het bijbehorende bijgebouw op de zijgevellijn alleen toegestaan als de vormgeving verwant is aan die van het hoofdgebouw.

o Vormgeving, materiaal en kleur:
- Verwant aan het hoofdgebouw, of afgestemd op het tuinkarakter (geen golfplaat, betonplaten e.d.)
- Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) bij hoekwoningen, die direct aan de straat grenzen, hebben een raamopening aan die zijde
- Geen overmaat aan ornamentiek
- Het dak van een carport is plat en niet lichtdoorlatend, of verwant aan het dak van het hoofdgebouw
- Een carport is aan alle zijden open

Op het achtererf als dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (achterpaden worden niet aangemerkt als openbare weg of openbaar toegankelijk gebied).
- Welstandscriteria als bij het voorerfgebied en aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.) grenzend achtererfgebied.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor bijbehorende bouwwerken vrijstaand van het hoofdvolume (vrijstaande bijgebouwen, e.d.).
- Bij een vloeroppervlak van meer dan 9 m2 het bijgebouw in principe afdekken met een zadeldak (met een dakhelling tussen de 45 en 55 graden) of in sommige gevallen met een zorgvuldig op de omgeving en op het hoofdgebouw afgestemde 1-duidige kap.
- De hellingshoek van een aankapping of een aangekapt dakvlak is niet minder dan 15%.
- Gevels zijn van baksteen, natuursteen, pleisterwerk of hout (in een donkere en gedekte kleur).
- Daken afdekken met keramische niet geglazuurde pannen of natuurstenen leien (afgestemd op de omgeving en of het hoofdgebouw).

kleiner dan 10m2 en niet op voor- of achtererf dat gekeerd is naar de weg: vergunningvrij, ook als het op de erfgrens staat met de buren.

direct grenzend aan de weg of openbaar groen: vergunningplichtig, soms is er een trendsetter voor deze situaties ontworpen en vastgesteld

in de voortuin, hoger dan 1m: vergunningplichtig, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, alleen toegestaan als er geen achterom is, het bestemmingsplan het toelaat en er een trendsetter is ontworpen en vastgesteld

in samenhang met de bestaande architectuur.....

.....of afgestemd op het tuinkarakter....

..eventueel bestaande uit 1 of meer modules

carports overheersen de gevelarchitectuur, daarom alleen aan de voorzijde toegestaan als het bestemmingsplan daarin nadrukkelijk voorziet, en indien ontworpen in samenhang met de hoofdbebouwing. Bovenstaande carports waren destijds deel van de bouwvergunning voor de hoofdbebouwing.

carport die is ontworpen in samenhang met de architectuur van de woning

Erf- en perceelafscheidingen

Welstandscriteria voor erf- en perceelsafscheidingen.

Aan de straatzijde of grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (groen, e.d.).

o Afmetingen:
- 2m hoogte is toegestaan als het de afscheiding betreft van het deel van het erf waarop omgevingsvergunningvrij mag worden gebouwd.
- Aanvullend daarop is ook een hoogte van 2 meter toegestaan voor de afscheiding van achtertuinen die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.).
- Voor overige situaties is 1m de maximaal toegestane hoogte.

o Vorm, kleur en materiaal:
- Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving.
- Voor een aantal situaties kunnen “trendsetters” zijn vastgesteld.
- In een statige vooroorlogse buurt past aan de voorzijde een lage solide erfafscheiding van een metalen of houten hekwerk, soms gedeeltelijk versterkt met stenen penanten. Dat vormt een kader voor een verdere groene afscheiding.
- In buurten uit de jaren ’50 en ’60 bestaat de erfafscheiding vaak hoofdzakelijk uit groene hagen die destijds onderdeel uitmaakten van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk.
- In de jaren’70 en daarna verslapte de aandacht voor erfafscheidingen en zien we vaak een per kavel verschillende afscheiding naar eigen smaak.
- Geen toepassing van beton, kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Geen felle, contrasterende kleuren.

Op het achtererf dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied (achterpaden worden niet aangemerkt als weg of openbaar groen).

- Aan de achterzijde, indien grenzend aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.)., zal de erfafscheiding moeten passen bij het straatbeeld of het groene karakter. Een volledige groene afscheiding of een houten raamwerk, eventueel gevuld met een stalen of gazen hekwerk dat volledig kan begroeien heeft de voorkeur bij situering aan openbaar toegankelijk gebied (de openbare weg, groen, water, e.d.).

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor erf- en perceelafscheidingen.
- Erfafscheidingen zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving en het bijbehorende hoofdgebouw, er kan hierbij bijvoorbeeld worden gedacht aan smeedijzeren hekwerken in een donkere en gedekte kleur, gemetselde tuinmuren met penanten of gemetselde penanten met daartussen een veelal meer open invulling in hout of ijzerwerk geschilderd in een donkere en gedekte tint (bv. donkergroen met eventueel witte accenten).

simpel houten hekje aan de voorzijde, vergunningvrij, want lager dan 1m. jammer dat de hagen als kenmerkende erfafscheiding in de tuinstad opzet van de jaren '50-'60 onderbroken worden

2 meter hoge erfafscheidingen in de voortuin of de zijtuin, direct grenzend aan het openbaar gebied zijn vergunningplichtig. In de voortuin zullen ze niet worden toegestaan, ook niet uitgevoerd als "groeischerm". De foto 's links laten zien hoe zij het straatbeeld domineren

Niet toegestane rietmatten, hekwerken en schuttingen op de erfscheiding naar de straat. De erfscheidingen zijn hoger dan 1m, en dus vergunningplichtig, voldoen niet aan redelijke eisen van welstand.

erfafscheidingen in samenhang met het stedebouwkundige karakter en met de architectuur van de woningen

Kozijn- en gevelpaneelwijzigingen

Welstandscriteria voor kozijn en gevelpaneelwijzigingen.

Aan de voor- en zijgevel.

- Een kozijn of gevelpaneelwijziging moet passen bij het karakter van het hoofdgebouw en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19e eeuw.
- De wijziging blijft in overeenstemming met de architectuur/het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel.
  - Voor de naoorlogse bouw betekent dat meestal houtwerk, ambachtelijk gedetailleerd, kleurgebruik terughoudend als ondersteuning van het straatbeeld, soms opvallend maar dan in samenhang met kleuren in delen van het metselwerk.
  - In de jaren ’50 en ’60 zien we veelal een strakke detaillering, experimenteler materiaalgebruik, veel wit of lichte kleuren als ondersteuning van de architectuur, vaak een bijzonder reliëf of materiaal als vulling van gevelpanelen.
  - De jaren ’70 en ’80 kenmerken zich met seriematige woningbouw met een sobere detaillering en materialen, het kleurgebruik kan per pand verschillen en bepaalt daarmee vaak de eigenheid van het pand.
- De hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling, de samenhang en ritmiek van de straatwand worden niet verstoord.
- Bij de wijzigingen blijft een eventueel omringend geheel van lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of wordt vernieuwd in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende ornamentiek.
- Bij vervanging van kozijn- en raamhout door een ander materiaal blijft de dimensionering en profilering van de oorspronkelijke situatie zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aanvullende welstandscriteria binnen Rijksbeschermde gezichten en aan of bij monumenten.

Algemeen.
Wijzigingen en toevoegingen zijn in stijl, maat, schaal, detaillering, materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het hoofdgebouw.
- De gevelcompositie en massaopbouw is evenwichtig.
- Bij aanpassingen aan gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

De algemene voorschriften van het beschermde dorpsgezicht zijn uiteraard ook van toepassing.

Specifiek voor kozijn- en/of gevelwijzigingen.
- Kozijn- en gevelwijzigingen zijn toegestaan als het om herstel of versterking gaat van historisch wenselijke eigenschappen.
- Gevelopeningen zijn in principe staand of hebben een verticale indeling.
- Oorspronkelijke neggematen en profileringen worden gerespecteerd, kozijnen liggen veelal verdiept in het gevelvlak.

de linker woning heeft nog de originele jaren '50 raampartijen, rechts is te grof gemoderniseerd, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand

de linker erker mist de indeling en de zwarte rand van het origineel dat nog rechts te zien is, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand

links nog de originele houten raampartij, het kunststof kozijn rechts mist profilering en lijkt daardoor dikker, het klepraam ligt lelijk op het kozijn, het geheel is te fel hagelwit.

vervanging van puien van winkels en bedrijven is veelal vergunningsplichtig

raamverbredingen aan de straatzijde van woningen zijn omgevings-vergunningplichtig

karakteristieke puivullingen jaren '50-'60

te platte kunststof vervanging rechts

deze kozijnvervanging aan de voorgevel, voldoet niet aan redelijke eisen van welstand

Reclame-uitingen

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 in de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames veelal op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen niet of minder gewenst. Voor de toepassing van de richtlijnen maakt het verschil in welk gebied de reclame wordt aangebracht.

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

Welstandscriteria.
Reclame-uitingen, reclames, naamsaanduidingen en dergelijke aan de gevel en los van de gevel dienen ondermeer te voldoen aan de onderstaande criteria:

Algemeen.
- De reclame-uitingen zijn voor wat betreft plaatsing, vormgeving, afmeting en materiaal en kleur zorgvuldig afgestemd op het gebouw en de omgeving .
- De omgeving en het uitzicht mogen door de plaatsing van de reclame-uitingen niet op een ongewenste wijze worden verstoord.
- Er zijn alleen reclame-uitingen toegestaan voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht.
- Reclame dient beperkt te worden tot het hoogst noodzakelijke, de essentie, een overdaad aan reclame-uitingen dient te worden voorkomen.
- De architectuur van het gebouw en de omgeving mogen door de reclame-uitingen niet worden overheerst en de samenhang en ritmiek van het straatbeeld mag niet worden verstoord.
- knipperende, bewegende, verblindende, reflecterende en overheersende reclames zoals bv. kabelkranten, lichtobjecten, lichtlijnen, e.d. zijn niet toegestaan.
- Bij winkels en in winkelstraten, winkelgebieden en woonwerkgebieden dienen reclame-uitingen te worden beperkt tot de beganegrond; m.a.w. geen reclame-uitingen boven de onderdorpel(s) van de gevelopeningen op de verdieping, c.q. op bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Bij bedrijfsverzamelgebouwen zonder duidelijk te onderscheiden parcellerings- of bedrijfseenheden slechts één naamsaanduiding voor het gehele gebouw. Anders maximaal 2 per te onderscheiden eenheid (1 loodrecht op en 1 evenwijdig aan de gevel).
- In het buitengebied en in Rijksbeschermde gebieden geen lichtbakken.
- Reclame-uitingen dienen te voldoen aan eventuele aanvullende reclamecriteria in het gebiedsgerichte beoordelingskader of de uitgangspunten van het betreffende winkelcentrum of bedrijventerrein (bv. van het Winkelcentrum Leidsenhage).

Met name in de historische kern dient zorgvuldig met reclame-uitingen te worden omgegaan. Bv. geen reclame-uitingen in de woonsfeer (boven de onderdorpels van de gevelopeningen op de verdieping).

Te willekeurig geplaatste reclames en een overdaad aan reclame-uitingen dragen bij aan een rommelig totaalbeeld. Het is beter de reclame te beperken tot één strook/hoogte.

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

Bedrijfsverzamelgebouw met te onderscheiden bedrijfs-/parcelleringseenheden. Per eenheid is er 1 reclame-uiting loodrecht op en 1 evenwijdig aan de gevel mogelijk.

Screenreclame onvoldoende afgestemd op de gevel en gevelopeningen.
Door de veelal grote afmetingen en de te provisorische en tijdelijke uitvoering van screenreclames zijn deze screenreclames alleen mogelijk op bedrijventerreinen (max 10 m^2).

Screenreclame op een bedrijventerrein, frame met een meer bouwkundig op het gebouw afgestemd L-profiel.

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

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

Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uiting binnen een Historische kern/een Rijks Beschermd Gezicht.

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

Zorgvuldig op de gevel en omgeving afgestemde reclame-uitingen binnen een Rijks Beschermd Gezicht.

Reclame-uitingen aan de gevel.

Plaats, aantal en maat.
- Loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan, de gevel.
- Alleen aan de voorgevel of entreegevel.
- Bij hoekpanden is reclame aan 2 straatzijden mogelijk.
- 1 reclame evenwijdig aan de gevel (max. 2 m^2) en 1 loodrecht op de gevel (max. 0,70 x 0,70 meter).
- Voor winkels geldt voor reclame-uitingen een maximale breedte van 70% van de gevelbreedte en een maximale hoogte van 0,7 meter (met voldoende ruimte boven en onder de belettering).
- Op een woning met een toegestane bedrijfsactiviteit is 1 onverlicht reclameobject van maximaal 0,50 m^2 mogelijk.
- Op bedrijventerreinen en meer grootschalige bedrijfsbebouwing zijn meerdere reclames toegestaan met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 5% van de oppervlakte van de gevel, waarbij geen cumulatie is toegestaan.

Vorm, materiaal en kleur.
- Reclame is aangepast aan gevelcompositie, architectuur en schaal van het gebouw.
- Bij voorkeur in open letters
- Het font (de achtergrond) bij voorkeur in een gedekte (veelal donkere) kleur. Meer heldere (bedrijfs)kleuren en wit kunnen worden gebruikt voor de belettering/invulling.

Reclame-uitingen los van de gevel.

Plaats, aantal en maat.
- Plaatsing bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Maximaal één reclame-uiting per erf
- Afmetingen afstemmen op de menselijke maat (bv. een staande reclamezuil maximaal 2,5 meter hoog en 1,2 meter breed).
- In woongebieden geen vrijstaande reclame-uitingen, behalve in het geval van een positieve bedrijfsbestemming, in dat geval is een bescheiden vrijstaande reclame-uiting voorstelbaar (maximaal 1 meter hoog).
- Op bedrijventerreinen zijn grotere reclame-uitingen mogelijk. Afmetingen afstemmen op het gebouw en de omgeving. (bv. een staande reclamezuil maximaal 4,0 meter hoog en 1,5 meter breed).

Vorm, materiaal en kleur.
- Reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met het gebouw en de omgeving.

uitgangspunt Artikel 12a van de Woningwet:
Het **uiterlijk** en de **plaatsing** van een bouwwerk of standplaats, zowel **op zichzelf** als in verband met de **omgeving** of de te verwachten ontwikkeling daarvan, mogen niet in strijd zijn met **redelijke** eisen van welstand.

welstandsaspecten voor regulier vergunningplichtig bouwen **Leidschendam-Voorburg**	aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf.... (architectonische expressiemiddelen)								..en in relatie tot de omgeving (het ruimtelijke kader)				
gebiedstype	individualiteit	ingetogenheid	volume-opbouw	gevelcompositie	detaillering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepsbeeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
historisch	■		■	▭	■		▭	▭	■		▭		▭
rooilijnstedebouw		■		▭	▭		▭			■	▭		
stratenplannen		▭	■	▭	▭			▭			■	▭	
stadsblokken		▭	■	▭	▭	▭				■	▭		
villapark	▭	▭	▭		■		■	▭	■				▭
tuinstedelijk			▭		▭	■	▭	▭				■	▭
suburbaan		▭	■				▭	▭			▭		■
voorzieningen	▭		■	▭		▭	▭	▭	■	▭			
instituten/kantoren		▭	■	▭	▭	▭			▭	■			
groenstructuur	▭		▭	▭		▭	■	▭				■	▭
buitengebied		▭	■	▭			▭	▭	■	▭		■	
vlietoevers	■	■	■	▭	■	■	■	■	■	■	■	■	■
lijnen en plekken	bouwplannen aan de ruimtelijke hoofdstructuur worden mede beoordeeld op hun effect op het beschreven karakter van de betreffende lijn of plek.												

Matrix voor de gebiedsgerichte beoordelingsaspecten

N.B.1: De gemarkeerde aspecten geven per gebiedstype aan waarop de beoordeling in elk geval betrekking heeft.

■ *= bepalend,* ▭ *= ondersteunend*

N.B.2: Voor een bouwvergunning wordt ook getoetst aan het bestemmingsplan. Als daarin bepalingen staan die betrekking hebben op de plaatsing, en verschijningsvorm, gelden die boven de welstandsbepalingen.

nieuwbouw in historische gevelwand

brandweerkazerne

Uiterlijk en plaatsing.
Omgevingsvergunningplichtig bouwen betreft meestal een verandering aan het gebouw die het uiterlijk wezenlijk beïnvloedt. Bij het beoordelen of de verandering “qua uiterlijk en plaatsing” voldoet aan redelijke eisen van welstand is wettelijk bepaald dat het oordeel zich zowel moet richten op de beeldkwaliteit van “het gebouw op zichzelf, als wel in relatie tot de omgeving”. In de welstandsnota moet worden aangegeven op welke aspecten gelet wordt bij de beoordeling. Dat kan per omgeving verschillen. In een historisch milieu is over het algemeen de afwisseling per individuele kavel typerend, en het ambachtelijke materiaalgebruik, terwijl in jaren ’50 juist de “vorm van de herhaling” en een experimenteel materiaalgebruik het karakter bepalen.

Redelijke eisen?
Wat is een redelijke eis, als het om welstand gaat? Uit jurisprudentie heeft zich in de loop der jaren afgetekend dat een eis op het vlak van beeldkwaliteit als redelijk wordt beschouwd wanneer deze:
• zich beperkt tot de esthetische aspecten
• de gebruikswaarde niet wezenlijk beperkt
• geen onevenredige kosten veroorzaakt
In twee voorbeelden links van deze tekst is te zien hoe die eisen in alle redelijkheid kunnen worden toegepast om een gebouw een eigen karakter te laten hebben en te laten passen in de omgeving. Bij de nieuwbouw in de historische gevelwand is gelet op een duidelijke individualiteit per pand. De kleuren en gevelcomposities mogen best van elkaar verschillen. Net als in de historische bebouwing is er variatie in verdiepinghoogte. Door aan te sluiten bij die omgevingskenmerken past de gevel goed in het ritme van de straatwand. Bij de brandweerkazerne, waarvoor de budgetten vaak krap zijn, is te zien hoe door een krachtige volumeopbouw en een intelligente toepassing van één bepaalde baksteensoort heel goed een gebouw is te realiseren dat op zichzelf visueel interessant is, en zich goed ruimtelijk verankert in de omgeving.

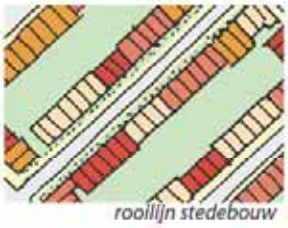
Beoordelingskader in matrixvorm
Het kader voor de beoordeling, dat de welstandscommissie in Leidschendam Voorburg gebruikt, kan worden voorgesteld als een matrix. Horizontaal in de matrix staan de twee centrale vragen, namelijk of het “gebouw op zichzelf”, als wel “in relatie tot de omgeving” voldoet aan redelijke eisen van welstand. Die vragen zijn daaronder uitgesplitst in een aantal aspecten. In de verticale kolom links staan de gebiedstypes onder elkaar die gezamenlijk het totale gemeentelijk grondgebied dekken. In de matrixvelden is vervolgens aangegeven welke van de aspecten vooral kenmerkend zijn voor het merendeel van de bebouwing in het betreffende gebied.

samenvattende toelichting op de gebiedstyperingen.

De kenmerken van elk gebied worden voor een groot deel verklaard door de stedebouwkundige regelgeving en "ideologie-en" die in de verschillende periodes golden. Zij bepalen de geest van het gebied. Met tegenwoordige materialen en stijlopvattingen zou diezelfde geest bouwkundig anders kunnen worden vertaald. Sommige gebieden kunnen dat heel goed hebben, in andere zal meer aangesloten moeten worden bij toenmalige architectonische stijlkenmerken. In de beschrijvingen van de gebieden wordt daar nader op in gegaan. In telegramstijl samengevat zijn de kenmerken:

historisch

• historische bebouwing: individuele opdrachtgevers, over het algemeen individuele panden, variatie in breedte, diepte en verschijningsvorm per pand, veelal gerelateerd aan het gebruik en de bouwperiode, en gebaseerd op de daarmee verbonden traditionele bouwwijzen, qua stijl, materiaalgebruik, detaillering, vakmanschap en historische en sociale context.



rooilijn stedebouw

• rooilijn stedebouw: overwegend kleine aannemers als opdrachtgever, die bouwden "voor de markt". Stedebouwkundig voorschrift: de rooilijn. Over het algemeen aaneengesloten bebouwing, bestaande uit bouwkundige en architectonische eenheden van 4 tot 8 woningen.

villaparken

• villaparken: individuele opdrachtgevers, vrijstaand of twee onder 1 kap, variatie in architectuur, meestal gebaseerd op toenmalige stijlopvattingen, parkachtig straatbeeld

stadsblokken

• stadsblokken: ontwikkeld door particuliere bouwondernemers, overwegend koopwoningen die in eenheden van ca 40 appartementen één bouwkundige, architectonische en juridische eenheid vormen. (vereniging van eigenaren). Aanleg volgens een stratenplan dat vooral tot doel had de stedelijke verbindingen allure te geven.

stratenplannen

• stratenplannen: bebouwingen ontwikkeld door woningbouwverenigingen of ontwikkelingsmaatschappijen, samenhangend straatbeeld. (symmetrie, straat-entree's, kopbebouwing, hoekoplossingen, e.d.) Stedebouwkundig voorschrift: het stratenplan, dat elke gemeente boven 10.000 inwoners verplicht was op te stellen.

tuinstedelijk

• tuinstedelijk: aanzienlijk opener en vrijere verkaveling dan bij de stratenplannen. Een reactie op de nogal theatrale, en door sommigen als beklemmend ervaren stratenplan-stedebouw. Niet meer het beeld van de straat, maar van vrije ruimte, een stedelijke tuin, waarin losjes bebouwing is gepositioneerd. De stad is niet meer een verzameling straten, maar een grote tuin.

suburbaan

• suburbaan: geen samenhangend straatbeeld maar ook geen doorlopende vrije ruimte. Het stedebouwkundig uitgangspunt: "Weefselplannen": woonweefsels waarin "spelregels voor ontwerpvrijheid" worden gegeven. Vormkeuzes worden bewust vermeden, (form follows the rule of the game), oriëntatieproblemen en onduidelijke voor/achterkantsituaties werden daarbij voor lief genomen.

Dat wordt overigens op de pagina's 30 t/m 59 voor elk van de gebiedstypes apart toegelicht. Met een samenvatting daarvan op pagina 22. Met dit beoordelingskader wordt voortgeborduurd op het model dat is uitgegeven door de VNG naar aanleiding van het rapport van de Rijksbouwmeester: "Welstand op een nieuwe leest".

Gebieden, lijnen, plekken.
Sommige bebouwing ligt niet alleen in een gebiedstype maar maakt ook deel uit van de stedelijke "bedrading", de belangrijke lijnen en plekken die samen voor de meeste bewoners de beleving van de ruimtelijke hoofdstructuur bepalen. Het karakter van de lijnen en plekken wordt beschreven op pagina 60 t/m 69 en is van belang bij de beoordeling van het bouwplan.

Monumenten en beschermd dorpsgezicht.
Voor monumenten en bebouwing in beschermd dorpsgezicht geldt behalve een welstandstoets volgens de richtlijnen van de Woningwet ook een toetsing aan cultuurhistorische waarden volgens de richtlijnen van de Monumentenwet.

Van toetsen achteraf, naar inspireren aan de start.
De beschrijvingen en de matrix zijn niet louter toetsend bedoeld, geen mosterd na de maaltijd, maar werken ook als inspiratiebron. In woord en beeld wordt aangegeven wat de kwaliteiten zijn die de gemeente in de verschillende gebieden onderscheidt en die door de welstandscommissie in acht worden genomen bij de beoordeling van de plannen. Het echte beoordelingskader is dus het gebied zelf. De architect krijgt het op een presenteerblad aangereikt. De architectonische interpretatie kan meerdere uitkomsten hebben, in de gebiedsbeschrijving wordt een indicatie gegeven van de richting die meestal tot een passend resultaat zal leiden, maar wordt ook ruimte geboden voor interpretaties.

Aanpassen of afwijken?
Een interpretatie, gecombineerd met het vakmanschap van een architect, kan leiden tot een bouwplan dat op het eerste gezicht afwijkt van de omschreven omgevingskwaliteit. In zo'n geval beoordeelt de welstandscommissie het plan vanuit de vraagstelling of er sprake is van een aantasting of juist van een waardevolle toevoeging. Vooraf zijn daar niet altijd criteria voor te geven, een kenmerk van een interessante omgevingskwaliteit is juist dat daarin ook verrassingen voor komen. De beoordeling vindt dan plaats op basis van de algemene welstandscriteria, die in de beoordelingsmatrix op de horizontale as zijn genoemd.

Mogelijkheid tot vooroverleg met de welstandscommissie.
Een architect of opdrachtgever die na bestudering van de gebiedsbeschrijving en toetsingsaspecten twijfelt over de interpretatieruimte voor het ontwerp doet er goed aan op basis van een eerste ideeschets een vooroverleg aan te vragen met de welstandscommissie voordat het plan verder wordt uitgewerkt en ingediend voor de bouwaanvraag.

De vorm van het welstandsadvies.
Van alle planbeoordelingen, ook bij vooroverleg, wordt verslag gemaakt van het welstandsadvies. Het advies verwoordt zowel de beoordeling van het plan op zichzelf als wel in relatie tot de omgeving. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de begrippen die in de aspectenmatrix benoemd zijn. Aanvullend daarop kan, wanneer het plan niet goed in die aspecten te "vangen" is, de beoordeling worden toegelicht door in te gaan op het specifieke ontwerpconcept dat voor het betreffende plan is gekozen en in een vooroverlegfase is goedgekeurd. Het welstandsadvies komt tot stand tijdens de openbaar toegankelijke welstandszitting en wordt de indieners van het plan binnen twee weken daarna toegestuurd. Een plan dat na drie keer nog niet voldoet wordt daarna niet meer in behandeling genomen.

Omgevingsvergunning bij negatief welstandsadvies?
In de regel leidt een negatief welstandsadvies dat deugdelijk is gemotiveerd tot het weigeren van de omgevingsvergunning. Afwijken van het advies is alleen mogelijk wanneer het gemeentebestuur daarvoor legitieme argumenten heeft. Dat dient dan bij het verlenen van de bouwvergunning schriftelijk gespecificeerd te worden zodat helder is welke prioriteit is gesteld.