

WELSTAND SLIEDRECHT

2011

Gewijzigd in oktober 2013

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Redelijke eisen van welstand	5
Uitgangspunten voor welstandsbeleid	5
Gebruik van de nota	6
Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Ruimtelijk beleid	7
Monumenten	8
Ontwikkelingen	8
Conclusies	8

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria algemeen

Algemene welstandscriteria	11
----------------------------	----

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	13
• Sliedrecht centrum	
- Kerkbuurt (C1)	22
- Dijklint (C2)	24
- Stationsweg (C3)	26
- Oude Uitbreiding (C4)	28
- Oude Uitbreiding West (C5)	30
- Waterbuurt (C6)	32
- Omgeving Burgemeester Winklerplein (C7)	34
- Individuele uitbreidingen (C8)	36
- Voorzieningszone (C9)	38
• Sliedrecht oost	
- Middenveer, Vogelbuurt, de Grienden (O1)	40
- De Grienden Oost (O2)	42
- Individuele uitbreidingen (O3)	44
- Voorzieningen (O4)	46
• Sliedrecht west	
- Prickwaert en Weresteijn (W1)	48
- De Weren (W2)	50
- Merwebolder (W3)	52
- Benedenveer (W4)	54
- Woongebied Baanhoek West (W5)	56
• Sliedrecht bedrijventerreinen	
- Beneden-Merwede (B1)	58
- Nijverwaard (B2)	60
- Noordoost kwadrant en Stationspark (B3)	62
- Bedrijventerrein Baanhoek West (B4)	64
• Sliedrecht groen en recreatie	
- Buitengebied (G1)	66
- Sport- en recreatieterreinen (G2)	68

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten

Objecten	71
• Boerderijen (1)	72
• Agrarische hallen (2)	74
• Dakopbouwen (3)	76

Hoofdstuk 6 Welstandscriteria kleine plannen

Criteria kleine plannen	83
• Aanbouwen (1)	84
• Bijgebouwen (2)	86
• Kozijn- en gevelwijzigingen (3)	88
• Dakkapellen (4)	90
• Erfafscheidingen (5)	92
• Dakramen, panelen en collectoren (6)	94
• Installaties (7)	96
• Rolhekken, luiken en rolluiken (8)	98

Hoofdstuk 7 Welstandscriteria waardevolle panden

• Bouwen aan of nabij monumenten, karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle panden	101
---	-----

Hoofdstuk 8 Welstandscriteria grote projecten

• Welstandscriteria grote (her)ontwikkelingen	103
---	-----

Hoofdstuk 9 Welstandscriteria excessen

• Welstandscriteria excessen	105
------------------------------	-----

Bijlagen

• Begrippenlijst (1)	107
• Algemene criteria (2)	113
• Straatnamen (3)	117

Colofon

	121
--	-----

De gemeente Sliedrecht heeft de mogelijkheid welstandsbeleid te voeren zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003 gebruikt om op basis van de samenhang in gebieden en objecten beoordelingscriteria te formuleren. Met de herziening van 2011 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen en afstemmen op recente wijzigingen in de landelijke regelgeving. Hiermee moet het welstandsbeleid toegankelijker en inzichtelijker worden en tegelijkertijd de burger meer inzicht geven in de eigenschappen die van belang zijn bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar eveneens om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de commissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de wet, is de welstandsnota vooral bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

In oktober 2013 zijn de criteria voor reclame verwijderd uit de nota, zonder verdere inhoudelijke wijzigingen.

Redelijke eisen van welstand

Welstandstoezicht heeft allereerst ten doel te voorkomen, dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Het welstandsbeleid van de gemeente is echter opgesteld vanuit de overtuiging, dat het belang van een goede leefomgeving eveneens een rol speelt. Bij iedere aanvraag voor een vergunning wordt bekeken of de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand, wat inhoudt dat de plaatsing en het uiterlijk van het beoogde bouwwerk wordt beoordeeld. Deze beoordeling is gebaseerd op artikel 12 van de Woningwet. Prioriteiten bij het welstandsbeleid zijn:

- Openbaarheid en inzichtelijkheid, zodat helder voor de belanghebbenden is wat de toetsingscriteria zijn waarop het bouwplan wordt beoordeeld
- Goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit met zekerheid over de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling, maar tegelijkertijd met ruimte voor vernieuwing en flexibiliteit
- Heldere en duidelijke criteria om veel voorkomende kleine bouwplannen te toetsen aan redelijke eisen van welstand

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 de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Veel mensen zijn bereid mee te werken aan het instandhouden of zelfs bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van hun leefomgeving, maar zij willen wel graag van tevoren op de hoogte zijn van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. De kaders waarbinnen deze beoordeling plaatsvindt worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

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. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Met de gebiedsgerichte benadering wil de gemeente Sliedrecht in principe de waardevolle eigenschappen van de kernen behouden.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Opdrachtgevers en architecten kunnen in een vroeg stadium informeren welke criteria van toepassing zijn. Voor kleine veranderingen en aanpassingen aan bestaande gebouwen zijn objectieve criteria vastgesteld, die maximale helderheid geven over de mogelijkheden. Voor grotere bouwplannen in een bestaande omgeving geven de criteria een handreiking bij het maken van een ontwerp, dat binnen zijn context past.

Gebruik van de nota

In de praktijk zal de welstandsnota niet als leesboek worden gebruikt. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt de volgende stappen:

- zijn de criteria voor kleine plannen uit hoofdstuk 6 van toepassing op het beoogde bouwwerk?

Voor veel voorkomende kleine plannen als dakkapellen en aanbouwen zijn vrijwel objectieve criteria opgesteld die maximale duidelijkheid geven over de mogelijkheden.

- in welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?

In het straatnamenregister in bijlage 4 is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Deze criteria zijn in hoofdstuk 4 te vinden en zijn minder vast omlijnd dan die van de veel voorkomende kleine bouwplannen. Indien gewenst kan met de welstandsgemandateerde gesproken worden over de interpretatie in het licht van het beoogde plan.

- is het beoogde bouwwerk een in hoofdstuk 5 beschreven object?

Voor boerderijen, agrarische hallen en dakopbouwen zijn specifieke objectcriteria opgenomen die onafhankelijk van het betreffende gebied worden toegepast.

- is het beoogde bouwwerk een aanpassing of toevoeging aan of nabij een monument?

In bijlage 3 is een lijst met de Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten opgenomen. In hoofdstuk 7 is aangegeven wat de procedure is bij veranderingen aan en nabij monumenten.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het ruimtelijk beleid, als basis voor de welstand.

Hoofdstuk 3 beschrijft de algemene welstandscriteria, die gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze dit vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandsc commissie.

Hoofdstuk 6 bevat criteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 7 geeft richtlijnen voor het bouwen aan of nabij monumenten, waar het cultuurhistorisch belang moet worden meegewogen in de beoordeling.

Hoofdstuk 8 omvat een omschrijving van de procedure voor grote projecten.

Hoofdstuk 9 bestaat uit welstandscriteria voor vergunningvrije bouwwerken. Deze zijn niet per definitie welstandsvrij. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden.

In de bijlagen zijn een begrippenlijst, de algemene welstandscriteria, een monumentenlijst en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.

Het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente biedt handvatten voor het nieuwe welstandsbeleid.

Ruimtelijk beleid

Welstandsnota Sliedrecht (2004)

De huidige welstandsnota leidt in de praktijk tot enkele knelpunten. De nota is te beperkend voor de klant en is mede door alle herhalingen en het taalgebruik niet goed bruikbaar.

In de huidige welstandsnota is de gemeente Sliedrecht in diverse gebiedstypen opgedeeld. Deze indeling en typering is grotendeels over te nemen, maar moet in de voorliggende nota meer overzichtelijk en toegankelijk voor de burger weergegeven worden. Diverse regels en beschrijvingen kunnen weggelaten worden.

Structuurvisie Sliedrecht

De structuurvisie draagt zorg voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke, economische en sociale kwaliteiten van Sliedrecht.

Er is onder andere ingezet op het behoud van de dorpse identiteit en het behoud en de versterking van de structuurbepalende cultuurhistorische lijnen in het dorpscentrum. Met name nieuwe bebouwing ter plaatse van het centrum moet passen binnen de maat en schaal van de omgeving.

Beeldkwaliteitplan Kerkbuurt Oost

Kerkbuurt Oost is het winkelgebied van Sliedrecht en onderscheid zich van andere centra door de unieke ligging en het historisch gevormde karakter. Het beeldkwaliteitplan zet in op het behoud van het karakter van de dijk en het versterken van de beeldkwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte.

Beeldkwaliteitplan Oude Uitbreiding West

Een deel van de woningen in de Oude Uitbreiding West wordt vervangen. Naast een stedenbouwkundig plan zijn criteria met betrekking tot de beeldkwaliteit opgenomen. De nieuwe woningen aan de Wilhelminastraat en Prins Hendrikstraat zijn referentie voor de gewenste kwaliteit.

Beeldkwaliteitplan Benedenveer

In Benedenveer worden ruim 210 woningen gebouwd. Het concept beeldkwaliteitplan gaat in op de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwbouw en van de inrichting van de buitenruimte. Per deelgebied is een aantal criteria met betrekking tot de landschappelijke kenmerken en de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik van de gebouwen opgenomen.

De bebouwing wordt gekenmerkt door een eigentijdse, kloeke vormgeving met een verticale of horizontale gevelopbouw.

Beeldkwaliteitplan Baanhoek West

In Baanhoek West worden circa 950 woningen en een bedrijventerrein gebouwd. Het beeldkwaliteitplan legt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het gebied vast. Per deelgebied is een aantal criteria met betrekking tot de ligging, de massa, de detaillering en het materiaal- en kleurgebruik van de gebouwen opgenomen.

De vormgeving van het bedrijventerrein is representatief en bepaalt de uitstraling van de westelijke entree van Sliedrecht. Het achterliggende woongebied wordt een eigentijds vormgegeven tuindorp.

Beeldkwaliteitplan Stationspark II

Stationspark II ligt tussen de A15 en het spoor, naast Stationspark I. Dit nieuwe bedrijventerrein zal een hoogwaardige en representatieve uitstraling krijgen dat aansluit op de beeldkwaliteit van het Noord-Oost Kwadrant.

Beeldkwaliteitplan Nijverwaard

In het concept beeldkwaliteitplan Nijverwaard wordt voor het deel ten westen van de Beijerinkstraat, de woonboulevard, uitspraken gedaan op gebied van stedenbouw en architectuur. Het streefbeeld is een eenduidige rand met representatieve gevels en stedenbouwkundige accenten. Het overige gebied krijgt een basiskwaliteit met eenduidige detaillering en materiaalgebruik in de gevel.

Welstandsparagraaf buitenterrassen

Met name bij kleine horecabedrijven is sinds de invoering van de rookvrije werkruimten behoefte aan buitenterrassen waar gerookt kan worden. De gemeente komt hieraan tegemoet met de welstandsparagraaf Terrassen. In deze paragraaf is onderscheid gemaakt in zomer- en winterterrassen en zijn criteria opgenomen met betrekking tot de plaatsing, massa, architectonische uitwerking, materiaal, kleur en reclame.

Monumenten en cultuurhistorie

Monumenten in Sliedrecht zijn aangewezen door het Rijk en de gemeenteraad. De gemeente zet voor het behoud van het aanzien van historisch waardevolle panden in op het welstandsbeleid.

De welstandsnota is zo opgesteld dat voorkomen wordt dat aanpassingen aan monumenten afbreuk doen aan de redengevende beschrijving van het monument. Bouwplannen aan of nabij monumenten worden daarom met meer aandacht getoetst door de welstandscommissie.

Ontwikkelingen

De gemeente Sliedrecht is in ontwikkeling. Voor diverse kleine inbreidingslocaties zijn bouwplannen opgesteld. Concrete plannen zijn opgenomen in deze nota. De welstandscriteria kunnen in de overige gevallen echter pas in een later stadium worden opgesteld. Een toelichting op de te volgen procedure staat in hoofdstuk 8.

Conclusies

Het nieuwe welstandsbeleid is kort en krachtig, met begrijpelijke taal en veel foto's, gericht op de beleving van de burger. De nieuwe nota continueert het beleid zoals opgesteld in 2004 op vereenvoudigde en meer begrijpelijke wijze.

Gebiedsspecifieke opmerkingen voor bijvoorbeeld concrete inbreidingslocaties zijn in de betreffende gebieden verwerkt.

In hoofdstuk 8 wordt aangegeven hoe met beeldbepalende nieuwe ontwikkelingen omgegaan moet worden. Deze gebieden kunnen niet worden beoordeeld aan de hand van de criteria die in deze beheersnota zijn opgenomen.

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 staan in de bijlage 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 peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

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 gedragen' om in zijn omgeving 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 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 zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het deelgebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

Niveaus

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

In theorie zijn vier welstandsniveau's mogelijk: het door het Rijk aangewezen beschermde stads- of dorpsgezicht, het bijzondere welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, het reguliere welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en het welstandsvrije gebied.

In de gemeente Sliedrecht zijn geen beschermd stads- en dorpsgezichten en geen welstandsvrije gebieden aangewezen. De gemeente wenst in alle gebieden minstens een basiskwaliteit te handhaven.




Niveaukaart gemeente Sliedrecht



legenda niveaus

-  bijzonder
-  gewoon

aanduidingen

-  weg
-  spoor
-  water



Gebiedskaart gemeente Sliedrecht



legenda gebieden

- oud dorp
- lint
- tuinwijk
- rechte wijk
- meanderwijk
- thematische uitbreiding

- individuele uitbreiding
- voorzieningen
- traditioneel bedrijventerrein
- modern bedrijventerrein
- parken
- buitengebied

aanduidingen

- weg
- spoor
- water






Niveaukaart Sliedrecht centrum



legenda niveaus

-  bijzonder
-  gewoon

aanduidingen

-  weg
-  spoor
-  water



Gebiedskaart Sliedrecht centrum



legenda gebieden

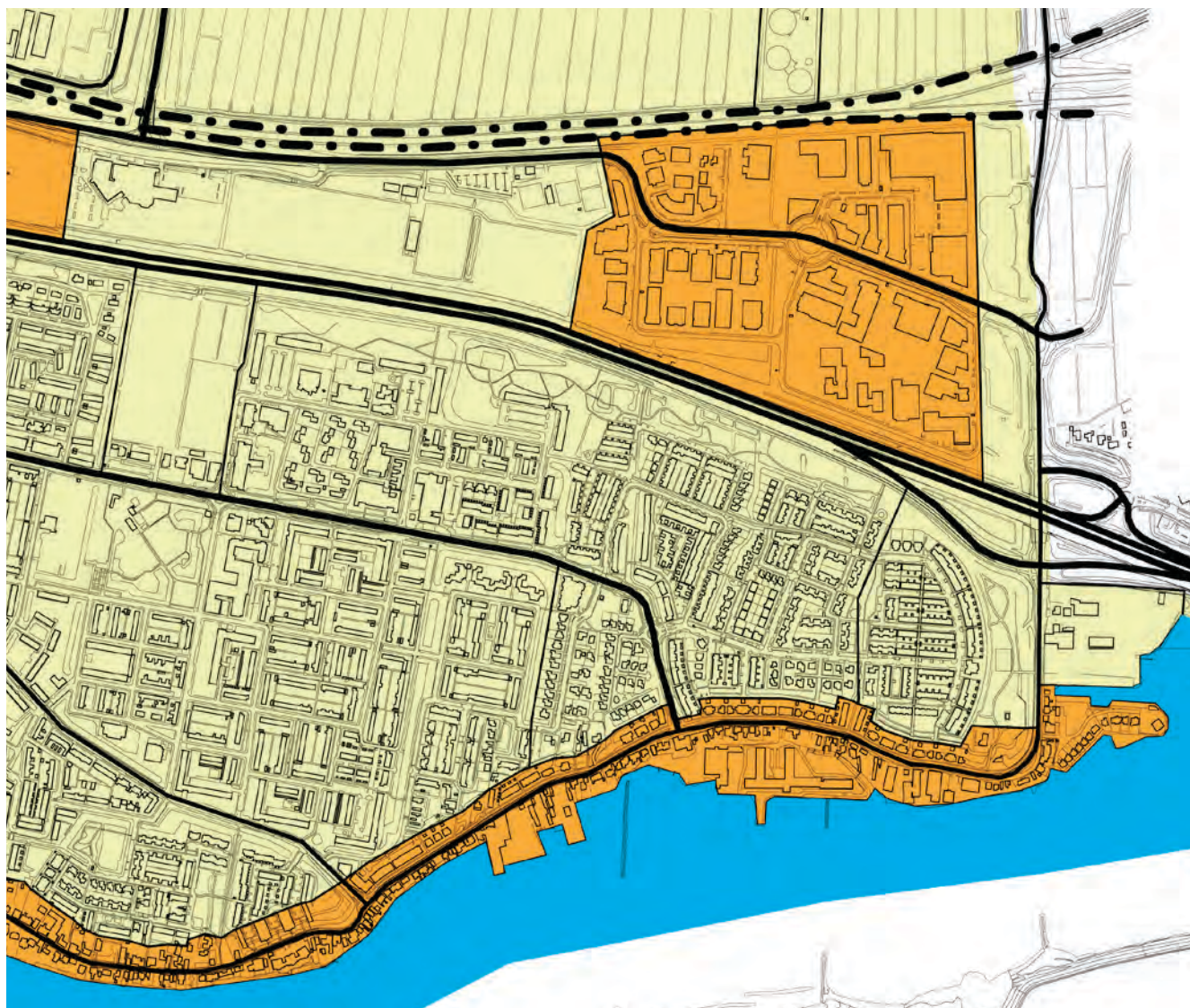
C1 Kerkbuurt	C8 Individuele uitbreidingen
C2 Dijklint	C9 Voorzieningszone
C3 Stationsweg	B1 Bedrijven Beneden-Merwede/Kerkerak
C4 Oude Uitbreiding	B2 Bedrijven Nijverwaard
C5 Oude Uitbreiding West	B3 Bedrijven Stationspark
C6 Waterbuurt	G1 Buitengebied
C7 Omgeving Burg. Winklerplein	G2 Begraafplaats

aanduidingen

- weg
- - - spoor
- water






Niveaukaart Sliedrecht oost



legenda niveaus

-  bijzonder
-  gewoon

aanduidingen

-  weg
-  spoor
-  water



Gebiedskaart Sliedrecht oost



legenda gebieden

O1	Middenveer, Vogelbuurt, De Grienden
O2	Individuele uitbreidingen
O3	De Grienden Oost
O4	Voorzieningszone
C2	Dijklint

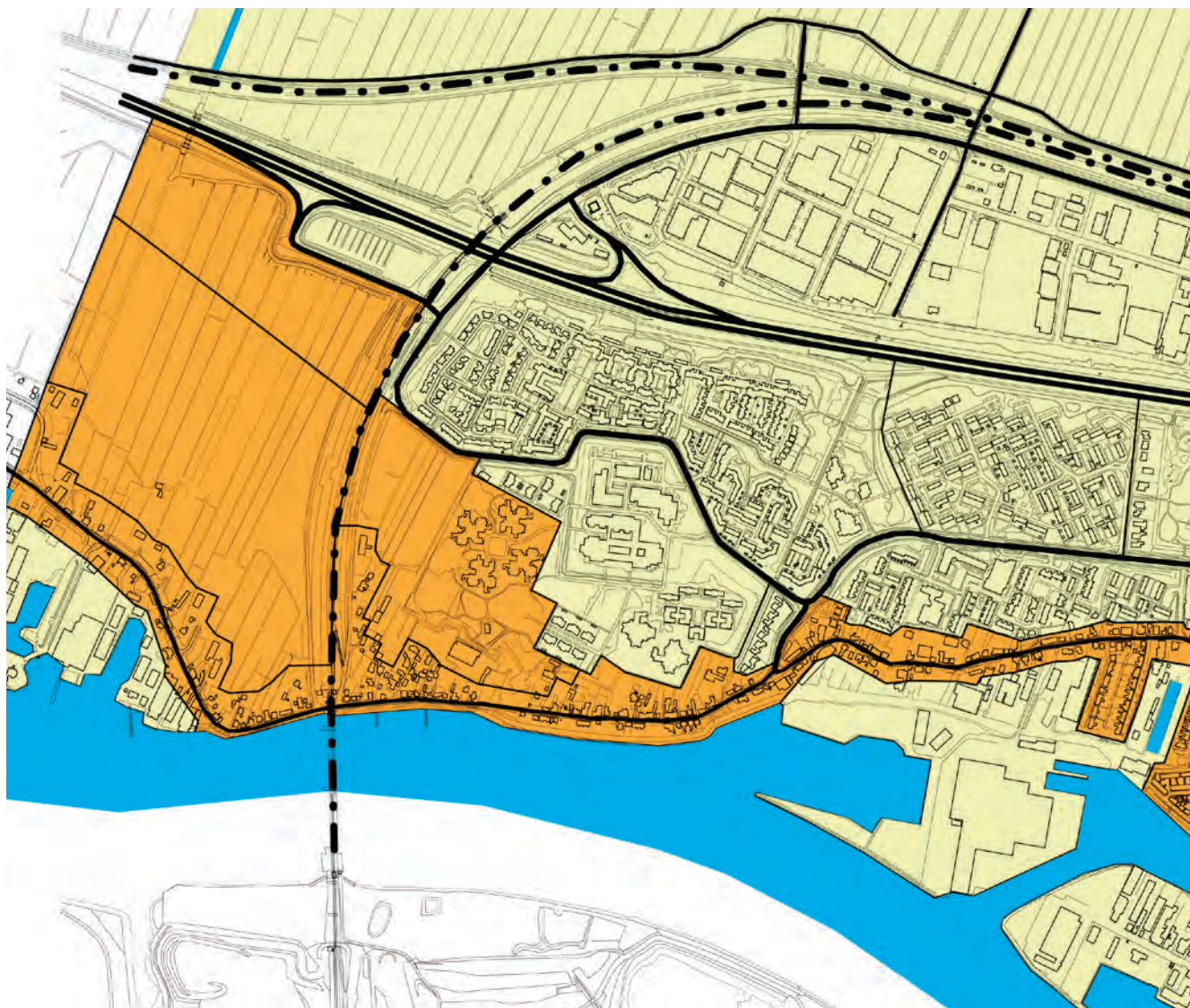
B1	Bedrijven Beneden-Merwede
B3	Bedrijven Noordoost kwadrant
G1	Buitengebied
G2	Sport- en recreatieparken

aanduidingen

—	weg
- - -	spoor
■	water






Niveaukaart Sliedrecht west



legenda niveaus

-  bijzonder
-  gewoon

aanduidingen

-  weg
-  spoor
-  water




Gebiedskaart Sliedrecht west



legenda gebieden

W1 Prickwaert Weresteijn De Hofjes	C2 Dijklint
W2 De Weren	B1 Bedrijven Beneden-Merwede
W3 Merwebolder	B2 Bedrijven Nijverwaard
W4 Benedenveer	B4 Bedrijven Baanhoek-West
W5 Baanhoek-West	G1 Buitengebied

aanduidingen

 weg	
 spoor	
 water	

Beschrijving

De Kerkbuurt heeft gevarieerde kleinschalige en veelal vooroorlogse bebouwing langs stenige straten. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Kerkbuurt ten oosten van de Stationsweg.

Korte rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met grotere (vrijstaande) woningen. Voortuinen komen vrijwel niet voor. In het hele gebied is sprake van enige functiemenging. Een deel van de bebouwing is vervangen door nieuwbouw.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft hier en daar kleine verspringsingen en gaten in de vorm van stegen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komen bedrijven voor.

De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Door individuele verbouwingen is bij rijen de eenheid veelal verloren gegaan. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat meestal uit één tot twee lagen en een kap of plat dak. Nieuwbouw is soms hoger. Verschillende kapvormen komen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering en een etalageruimte.

De Kerkbuurt heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is gedekt met riet of keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen of heeft een afwijkende kleur en reclameborden.

Uitzondering is het relatief grootschalige gebouw met daarin een winkelcentrum. Dit gebouw vormt het Merwedeplein en bestaat uit twee lagen. Andere uitzonderingen zijn de twee appartementengebouwen aan de oostrand met direct aan de Kerkbuurt drie bouwlagen en een terugliggende vierde laag.

Bijzonder element is het historisch waardevolle kerkgebouw dat van oudsher een accent is door de vrije ligging en afwijkende hoogte en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Kerkbuurt heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument. De dynamiek van de Kerkbuurt is gemiddeld tot hoog.

Aanvullend beleid

De gewenste kwaliteit is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Kerkbuurt Oost.

Bijzonder welstandsgebied

De Kerkbuurt is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen zo nu en dan



Winkelpuien wijken af van de rest van de gevel



Groot gebouw aan de Zoutstoep heeft drie zichtbare lagen in de straatwand



Diverse stegen verbinden de Kerkbuurt met het achterliggende woongebied

Kerkbuurt

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn in het algemeen kleinschalig, individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met eenduidige kap
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- zijgevels van woningen hebben vensters
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- 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 een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of (natuurlijk) riet
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand

Gebied C1



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs stenige straten



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte



Het winkelcentrum heeft een grotere schaal dan de overige bebouwing



Historisch waardevol kerkgebouw is een accent in hoogte en vorm

Beschrijving

Het dijklint heeft gevarieerde kleinschalige en veelal vooroorlogse bebouwing langs stenige straten. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Baanhoek, Molendijk, Rivierdijk en een deel van de Kerkbuurt.

Korte rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met grotere (vrijstaande) dorpsachtige woningen en een enkele boerderij of bedrijfsgebouw. Voortuinen zijn klein en schaars. De hoofdbebouwing staat veelal op de kruin van de dijk, maar in het buitengebied ook regelmatig onderaan de dijk. Een deel van de bebouwing is vervangen, waarbij ook hier en daar gestapelde woningbouw tot vier lagen voorkomt. In het gebied is sprake van enige functiemenging.

De rooilijn van de bebouwing volgt het dijklint en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en clusters is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Bedrijven zijn deels opgenomen in de straatwand of staan op achterterreinen.

De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. Door individuele verbouwingen is bij rijen de eenheid veelal verloren gegaan. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat meestal uit één tot twee lagen en een kap of plat dak. Nieuwbouw is soms hoger. Verschillende kapvormen komen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond met luifels, zonwering en een etalageruimte.

Het dijklint heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms gepleisterd in een lichte tint. De kap is gedekt met keramische pannen of riet. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Uitzondering is de seriematige nieuwbouw aan de noordrand van de Rivierdijk. De opbouw van deze nieuwbouw is modern en een deel is met een achterkant op de dijk gericht. Andere uitzonderingen zijn de korte straten haaks op het dijklint met kleinschalige woningen. De bebouwing ligt verscholen achter de bebouwing aan de dijk en is georiënteerd op de betreffende straat.

Bijzonder element is de watertoren aan de Rivierdijk.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het dijklint heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap door in omvang variërende doorzichten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van het dijklint is hoog. Naast kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen worden zo nu en dan panden vervangen.

Bijzonder welstandsgebied

Het dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



Doorzichten naar het achterliggende landschap behouden



Wijzigingen afstemmen op het hoofdvolume en in lijn met het dorpsbeeld



In het buitengebied komen ook hoofdgebouwen aan de voet van de dijk voor



Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn in het algemeen kleinschalig, individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met eenduidige kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de dijk of de verkavelingsrichting
- de begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl gehele gevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvorm

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint pleisteren, hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs stenige straten



Rooilijnen volgen het dijklint en zijn per rij of cluster in samenhang



Hoofdgebouwen staan aan de dijk, bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn



Ook relatief grootschalige gebouwen maken onderdeel uit van de straatwand



Beschrijving

De Stationsweg heeft gevarieerde kleinschalige en veelal vooroorlogse bebouwing langs groene straten. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit de bebouwing aan de Stationsweg.

De korte rijtjes arbeiderswoningen worden afgewisseld met grotere vrijstaande dorpsachtige woningen. Voortuinen komen veel voor. Een deel van de bebouwing is vervangen door nieuwbouw, waarbij ook hier en daar nieuwe rijtjes gebouwd zijn.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komen af en toe bedrijven voor.

De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen en een kap of plat dak. Nieuwbouw is soms hoger. Verschillende kapvormen komen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg.

Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op-, aanbouwen voor.

De Stationsweg heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering is zorgvuldig, sober tot rijk. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering veelal sober is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Stationsweg heeft een compacte bebouwingsstructuur met afwisselende bebouwing. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met kleinschalige bebouwing. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van de Stationsweg is hoog. Naast kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen worden regelmatig panden vervangen.

Bijzonder welstandsgebied

De Stationsweg is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Welstandscriteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn in het algemeen kleinschalig, individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- de opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met eenduidige kap
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- de architectuur volgt het beeld van de dorpse bebouwing
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- 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 een vergelijkbaar steenachtig materiaal of in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken dekken met matte (keramische) pannen of (natuurlijk) riet
- kleuren harmoniëren met de omliggende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand



Gevarieerde kleinschalige bebouwing langs groene straten



Gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend



De rooilijnen van de hoofdmassa's kunnen met elkaar verspringen



De individuele woning in een rij is onderdeel van het geheel

Beschrijving

In de vooroorlogse kleinschalige Oude Uitbreiding staan zowel vrijstaande als in korte rijtjes aaneengebouwde woningen uit de jaren '20-'30 in een dichte bebouwingsstructuur langs smalle straten. Het gebied wordt begrensd door de Merwestraat, Middeldiepstraat en de Merwede.

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen komen veel voor en zijn vaak beperkt van maat.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en twee onder één kap woningen als rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkons, uitbouwen en serres. Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. In de wijk komen veel op-, aanbouwen in diverse soorten en maten voor.

De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is vaak benadrukt door een uitkragende dakgoot.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en soms gepleisterd in lichte tinten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met (oranje) keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in een lichte tint geschilderd.

Uitzondering is de bebouwing ten noorden van de Middeldiepstraat. Hier is de bebouwing in het algemeen gevarieerd en individueel. De schaal van de bebouwing varieert van kleinschalige woningen en bedrijfspanden tot appartementencomplexen.

Bijzonderen elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals de basisschool op de hoek van de Oranjestraat. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en/of de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen met gedifferentieerde opbouw. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van dit gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

De Oude Uitbreiding is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren afgestemd op de omgeving.



Gebouwen richten op de belangrijke openbare ruimte



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en soms gedeeltelijk gepleisterd



Gebouwen hebben bij voorkeur een kap



Bijzondere elementen kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Oude Uitbreiding

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen zijn onderdeel van een stedenbouwkundig patroon en georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of vormen een accent
- de individuele woning is onderdeel van de compositie van de rij of het cluster

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd, gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (een zadeldak, mansardekap of schilddak)
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in beginsel in het hele gebied van hetzelfde model, materiaal en kleur en in samenhang met de compositie van de rij of het cluster
- 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, evenwichtig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- in de gevel ligt een nadruk op de horizontale of de verticale geleding
- 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
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (oranje of bruine) baksteen met hier en daar gepleisterde en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- kozijnen en deuren uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand

Gebied C4



Kleinschalige woningen in een dichte structuur langs smalle straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element



Aan de noordrand staan individuele gebouwen in verschillende maten



Sliedrecht centrum

Beschrijving

In de vooroorlogse kleinschalige Oude Uitbreiding West staan zowel vrijstaande als in korte rijtjes aaneengebouwde woningen uit de jaren '20-'30 in een dichte bebouwingsstructuur langs smalle straten. Het gebied wordt onder andere begrensd door Havenstraat, Kerkstraat, Wilhelminastraat en Molendijk.

De bebouwingsstructuur is in hoofdzaak gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte accenten in massa en de vormgeving van hoeken en kappen hebben. Voortuinen komen verspreid over de buurt voor.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. De overgang tussen privé en openbaar gebied is vaak zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld voortuinen, luifels en tuinmuurtjes. De bebouwing bestaat zowel uit vrijstaande en twee onder één kap woningen als rijen en vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De opbouw van de woningen varieert, maar bestaat in het algemeen uit één tot twee lagen met een kap. Met name grotere woningen en hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkons, uitbouwen en serres. Gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. In de wijk komen veel op-, aanbouwen in diverse soorten en maten voor.

De detaillering is zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is vaak benadrukt door een uitkragende dakgoot.

Het materiaal- en kleurgebruik is per cluster in samenhang en veelal traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en soms gepleisterd in lichte tinten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met (oranje) keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in een lichte tint geschilderd.

Bijzonderen elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende gebouwen met een bijzondere functie zoals het oude gemeentehuis aan het Doctor Langeveldplein. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en/of de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen met gedifferentieerde opbouw. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

De dynamiek van dit gebied is hoog. Naast de gangbare kleine wijzigingen is vervangende nieuwbouw gepland.

Aanvullend beleid

De beschrijvingen uit het beeldkwaliteitplan OUW Sliedrecht zijn leidend bij de inpassing van de nieuwbouwplannen. De nieuwbouw bestaat uit eengezinswoningen en appartementen tot drie lagen met een kap. Het beeld van de Wilhelminastraat is referentie voor de architectonische uitwerking.

Bijzonder welstandsgebied

De Oude Uitbreiding West is een bijzonder welstandsbeleid. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van een samenhangend beeld en de gedifferentieerde opbouw van de woningen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren afgestemd op de omgeving.

Gebied C5



Gebouwen richten op de belangrijke openbare ruimte



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en soms gedeeltelijk gepleisterd



Gebouwen hebben bij voorkeur een kap



Nieuwbouw met een gevarieerde en zorgvuldige architectonische uitwerking



Bijzondere elementen kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Oude Uitbreiding West

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen zijn onderdeel van een stedenbouwkundig patroon en georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn komen voor bij individuele woningen of vormen een accent
- de individuele woning is onderdeel van de compositie van de rij of het cluster

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd, gevarieerd, evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige, nadrukkelijke kap (een zadeldak, mansardekap of schilddak)
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn in beginsel in het hele gebied van hetzelfde model, materiaal en kleur en in samenhang met de compositie van de rij of het cluster
- 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, evenwichtig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- baksteenarchitectuur voert de boventoon met aandacht voor rollagen, neggen, plinten, overstekken en reliëf in de gevel
- baksteenarchitectuur voert de boventoon
- in de gevel ligt een nadruk op de horizontale of de verticale geleiding
- 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
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- de overgang van privé naar openbaar zorgvuldig vormgeven en de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in (oranje of bruine) baksteen met hier en daar gepleisterde en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- kozijnen en deuren uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand

Gebied C5



Kleinschalige woningen in een dichte structuur langs smalle straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element



Aan de noordrand staan individuele gebouwen in verschillende maten



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Beschrijving

De Waterbuurt is een uitbreiding ten westen van de Stationsweg in meerdere fasen gebouwd met korte rijen woningen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De buurt wordt onder andere begrensd door de Maasstraat, Waalstraat, Rijnstraat en de Scheldelaan.

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 voor-gevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. De dakvlakken zijn soms voorzien van dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen met eenvoudig siermetselwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. De daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzonderingen zijn de relatief grote portiekflats aan de Deltalaan. Deze flats hebben een half verdiepte plint met daarbovenop vier lagen. Ingrepen worden bij voorkeur per complex uitgevoerd. Andere uitzondering zijn de nieuwbouwwoningen aan de Zuiderzeestraat. Deze woningen hebben drie lagen en een verzorgde architectonische uitwerking en detaillering.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende voorzieningen, zoals de school aan de Scheldelaan.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de Waterbuurt is vooral gelegen in het rustige beeld van de smalle straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de buurt is gemiddeld en betreft in het algemeen kleine wijzigingen.

Gewoon welstandsgebied

De Waterbuurt is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.



Materialen en kleuren zijn terughoudend en per rij of cluster in samenhang



Uitbreidingen als aanbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Appartementengebouwen aan de Deltalaan en de Geulstraat



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
- roolijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- gestapelde woningen hebben een onderbouw tot vier en een halve laag met een licht hellend zadeldak of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- vrijstaande woningen 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 en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- 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
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume en rij, cluster of complex

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en in samenhang met de rij, het cluster of het complex
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puin
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen voorzien van keramische pannen



Korte rijen woningen van twee lagen met een zadeldak langs groene straten



Woningen bestaan uit een onderbouw van een of twee lagen met kap



Vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling



Nieuwbouw aan de Zuiderzeestraat heeft drie lagen met een plat dak

Beschrijving

Het Burgemeester Winklerplein en omgeving is een uitbreiding ten oosten van de Stationsweg in meerdere fasen gebouwd met rijen woningen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs smalle groene straten. De buurt wordt onder andere begrensd door de Jan Steenstraat, De Savornin Lohmanlaan, Doctor Schaepmanstraat en de Professor Kamerlingh Onneslaan.

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 meestal evenwijdig aan de straat. Sommige appartementenblokken liggen terug en zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. De dakvlakken zijn soms voorzien van dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen met eenvoudig siermetselwerk en soms voorzien van puien of houten betimmering. De daken zijn vaak voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering zijn de rijen aan de Doctor Schaepmanstraat waar de rooi- en noklijnen onder een hoek staan ten opzichte van de weg. Andere uitzonderingen zijn de nieuwere gebouwen, zoals de appartementencomplexen aan de Thorbeckehof en Hobbemastraat. De architectonische uitwerking en detaillering van deze gebouwen is in het algemeen verzorgd.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de wijk voorkomende voorzieningen, zoals de scholen aan de Frans Halsstraat en Joost van den Vondelstraat. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het Burgemeester Winklerplein en omgeving is vooral gelegen in het rustige beeld van de smalle straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

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

Gewoon welstandsgebied

Het Burgemeester Winklerplein en omgeving is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.



Rijwoningen en portiekflats gericht op de belangrijkste openbare ruimte



Rooi- en noklijnen lopen meestal evenwijdig aan de straat



Aanbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Nieuwere gebouwen hebben een verzorgde uitwerking en detaillering



Omgeving Burgemeester Winklerplein

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
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak
- gestapelde woningen hebben een onderbouw tot vijf lagen met een licht hellend zadeldak of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- vrijstaande woningen 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 en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- 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
- de onderste bouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume en rij, cluster of complex

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en in samenhang met de rij, het cluster of het complex
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen bij voorkeur voorzien van keramische pannen

Gebied C7



Korte rijen woningen van twee lagen met een zadeldak langs groene straten



Woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met kap



Gevels zijn van baksteen en soms voorzien van houten betimmering of puien



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm



Beschrijving

De individuele uitbreidingen zijn verspreid over de wijk te vinden en bestaan hoofdzakelijk uit (semi-) vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen in korte rijen in een groene omgeving. Het gebied in hoofdzaak uit bebouwing aan de Weresteijn, Waalstraat, Maaslaan, de Goeman Borgesiuslaan en de Adriaan Volkeringel.

De individuele uitbreidingen zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond de individuele woningen beperkt tot een weg met trottoir, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen, ontsloten door inritten.

De kleinschalige dorpsachtige bebouwing varieert van eenvoudige (semi)vrijstaande huizen en twee onder één kap woningen tot villa's en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. De panden zijn individueel, gedifferentieerd en representatief, maar ook beperkte herhaling van eenzelfde woning komt voor.

De opbouw is meestal vrij traditioneel. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadel, schild- en lessenaarsdak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Balkons komen voor en zijn meestal aan de achterzijde geplaatst. De woningen hebben veel meeontworpen op-, aanbouwen waaronder erkers en carports.

De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend, hoewel vooral bij villabebouwing ook minder terughoudende tinten worden gebruikt.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende voorzieningen, zoals de basisschool aan de Maaslaan. Deze gebouwen zijn grootschalig en hebben één tot twee lagen, veelal zonder kap.

Waardebepaling en ontwikkeling

De individuele uitbreidingen kenmerken zich door een heldere opzet met individuele dorpsachtige woningen. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de kleinschalige bebouwing in een groene omgeving.

De dynamiek van de buurt is gemiddeld en bestaat vooral uit op- en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De individuele uitbreidingen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer met behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de woningen.

De welstandscommissie 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 traditionele materiaal- en kleurgebruik.



Hoofdgebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte



Aanbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Individuele uitbreidingen

Welstandscriteria

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

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw in diverse hoofdvormen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met of zonder kap
- gebouwen hebben kappen met wisselende nokrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- 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, evenwichtig en gevarieerd
- herhaling is de leidraad bij twee onder één kapwoningen en korte rijen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- 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
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume en rij of cluster

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte tint pleisteren en eventueel deels invullen met puin of houten delen
- hellende daken dekken met rode of donkere (keramische) pannen
- kleuren zijn terughoudend

Gebied C8



Individuele woningen in een groene omgeving



Woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met kap



Elementen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel plaatsen



Gevels zijn van baksteen en soms ingevuld met puin of betimmering

Beschrijving

De voorzieningen zijn voor een deel geclusterd in gebieden met diverse vrijstaande gebouwen met voornamelijk publieke functies in een overwegend groene omgeving. Het gebied bestaat onder andere uit de vrijstaande bebouwing aan het Bonkelaarsplein, de Rijnstraat en van het Albert Schweitzer ziekenhuis.

De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig en doelmatig. De gebouwen zijn vrijstaand en individueel. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde. Boven de voorzieningen wordt vaak gewoond, waardoor in het hele gebied sprake is van enige functiemenging.

De bebouwing is eenvoudig van opzet en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is tot vijf lagen hoog met een plat dak of een flauw hellende kap.

Gevels hebben een zorgvuldige detaillering die meestal eenvoudig is. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoren accenten.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Uitzondering is het ziekenhuis aan de Kerkbuurt met een gedifferentieerde bouwmassa.

Waardebepaling en ontwikkeling

De voorzieningen liggen verspreid in Sliedrecht. De waarde is vooral gelegen in de ruime overwegend groene stedenbouwkundige opzet.

De dynamiek van de gebieden is laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

Gewoon welstandsgebied

De voorzieningen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van het ruime groene straatbeeld en de samenhang.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Voorzieningen

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 met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het dorps karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw tot vijf lagen met plat dak of kap
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang

Gebied C9



Vrijstaande gebouwen met publieke functies in een groene omgeving



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Middenveer, Vogelbuurt, De Grienden

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
- rooijlijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- gestapelde woningen hebben een onderbouw tot zes lagen met een licht hellend zadeldak of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- vrijstaande woningen 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 en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- 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
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume en rij, cluster of complex

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en in samenhang met de rij, het cluster of het complex
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puin
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen voorzien van pannen

Gebied O1



Korte rijen woningen van twee lagen met een zadeldak langs groene straten



Woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met kap



Zowel rijwoningen als flats richten op de belangrijkste openbare ruimte



Beschrijving

De individuele uitbreidingen zijn verspreid over de wijk te vinden en bestaan hoofdzakelijk uit (semi)vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen in korte rijen in een groene omgeving met water. Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bebouwing aan de IJsbaan, IJsvogel en de Grienduil.

De individuele uitbreidingen zijn planmatig opgezet met een vrije structuur. De openbare ruimte is rond de individuele woningen veelal beperkt tot een weg met trottoir, waaraan de ruime tuinen van de privé-kavels grenzen, ontsloten door inritten.

De kleinschalige dorpsachtige bebouwing varieert van (semi)vrijstaande huizen tot twee onder één kap woningen en is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. De panden zijn individueel, gedifferentieerd en representatief, maar ook beperkte herhaling van eenzelfde woning komt voor.

De opbouw is meestal vrij traditioneel. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. Er komen verschillende kapvormen voor als zadel- en lessenaarsdaken en samengestelde kappen. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of -ramen. Balkons komen voor en zijn meestal aan de achterzijde geplaatst. De woningen hebben veel meeontworpen op-, aanbouwen waaronder erkers en carports.

De detaillering is meestal van gemiddeld niveau, maar er zijn uitschieters naar boven met een zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. De materialisering is vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Daken zijn voorzien van rode of donkere pannen. De gemetselde gevels hebben soms een (houten) pui of betimmering. Naast baksteen komen ook houten rabatdelen en plaatmateriaal als gevelmateriaal voor. Het kleurgebruik is veelal traditioneel en terughoudend.

Uitzonderingen zijn de verspreid voorkomende grote gebouwen van meerdere lagen, zoals op de hoek met de Thorbeckelaan.

Waardebepaling en ontwikkeling

De individuele uitbreidingen kenmerken zich door een heldere opzet met individuele dorpsachtige woningen. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de kleinschalige bebouwing in een groene omgeving.

De dynamiek van de buurt is gemiddeld en bestaat vooral uit op- en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De individuele uitbreidingen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer met behoud van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de woningen.

De welstandscommissie 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 traditionele materiaal- en kleurgebruik.

Individuele uitbreidingen

Welstandscriteria

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

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- (hoofd)gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen staan achter de rooilijn van de hoofdmassa

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend met een evenwichtige massaopbouw in diverse hoofdvormen
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met of zonder kap
- gebouwen hebben kappen met wisselende nokrichting
- zijgevels hebben in beginsel vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- 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, evenwichtig en gevarieerd
- herhaling is de leidraad bij twee onder één kapwoningen en korte rijen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- 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
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of incidenteel in een lichte tint pleisteren en eventueel deels invullen met puin of houten delen
- hellende daken dekken met rode of donkere (keramische) pannen
- kleuren zijn terughoudend

Gebied O2



Individuele woningen in een groene omgeving



Woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met kap



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen



Aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa



Uitzondering aan de Thorbeckelaan met meerdere lagen en een plat dak

Beschrijving

De Grienden Oost is een open en groene wijk aan de zuidoostkant van de stad en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan Boog, Kraal en Hopper.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen als waterlopen.

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 die meestal uit twee lagen met een kap of drie lagen met een plat dak bestaat. Ook samengestelde kappen en platte daken komen voor. 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.

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. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen die vrij op de kavel staan zoals appartementengebouwen. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Grienden Oost is een woongebied met herhaalde woningen in clusters in een heldere stedenbouwkundige structuur. 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. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Grienden Oost is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De welstandscommissie 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.



Gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald



Toevoegingen als een dakkapel afstemmen op het hoofdvolume



Gevels bestaan uit baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen

De Grienden Oost

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
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdbouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen en appartementengebouwen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en evenwichtig
- clusters en rijen kennen een sterke onderlinge samenhang
- gebouwen hebben in het algemeen een onderbouw van twee lagen met hellende kap of drie lagen met een plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op-, aanbouwen per stedenbouwkundige eenheid gelijk uitvoeren
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- vrijstaande woningen, 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
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- 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
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- vrijstaande woningen en bijzondere gebouwen hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten betimmering of panelen
- kleuren zijn bij voorkeur samenhangend en terughoudend
- op-, aanbouwen in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa

Gebied O3



Een ruime groene wijk met een heldere structuur



Verzorgde architectuur met eenvoudige zorgvuldige detaillering



De opbouw varieert en heeft bijvoorbeeld drie lagen met een plat dak



Appartementengebouwen kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Beschrijving

De voorzieningen zijn voor een deel geclusterd in gebieden met diverse vrijstaande gebouwen met voornamelijk publieke functies in een groene omgeving. Het gebied bestaat onder andere een deel van de Valkweg, Lijsterweg, Thorbeckelaan en Professor Kamerlingh Onneslaan.

De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en veelal representatief. De gebouwen zijn vrijstaand en individueel. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten liggen in het algemeen aan de voorzijde. Boven de voorzieningen wordt vaak gewoond, waardoor in het hele gebied sprake is van enige functiemenging.

De bebouwing is eenvoudig van opzet en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is tot vijf lagen hoog met een plat dak of een kap.

Gevels zijn vaak representatief en hebben een zorgvuldige detaillering die meestal eenvoudig is. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoren accenten.

Het materiaalgebruik is met name bij de recente bebouwing overwegend modern en duurzaam. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

De voorzieningen liggen verspreid in Sliedrecht. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en in de verschijningsvorm van de recente gebouwen.

De dynamiek van de gebieden is laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

Gewoon welstandsgebied

De voorzieningen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Voorzieningen

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 met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het dorps karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw tot vijf lagen met plat dak of kap
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang

Gebied O4



Vrijstaande gebouwen met publieke functies in een groene omgeving



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Beschrijving

Prickwaert, Weresteijn en de De Hofjes zijn uitbreidingen aan weerszijden van de Deltalaan gebouwd in meerdere fasen met korte rijen woningen van twee lagen met zadeldak in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De buurt bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Prickwaert, Weresteijn, Elzenhof en Wilgenhof.

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 veelal evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van twee lagen met een zadeldak waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geven ritme aan het straatbeeld. De dakvlakken zijn soms voorzien van dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen met eenvoudig siermetselwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. De daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzonderingen zijn de relatief grootschalige flats aan de Deltalaan.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende voorzieningen als supermarkten en scholen. Deze gebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van Prickwaert, Weresteijn en de De Hofjes is vooral gelegen in het rustige beeld van de smalle straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de buurten is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen kleine wijzigingen.

Gewoon welstandsgebied

Prickwaert, Weresteijn en de De Hofjes zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.



Rechte rooi- en noklijnen zorgen voor een samenhangend beeld



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element



Materialen en kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang



Prickwaert, Weresteijn, De Hofjes

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
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak
- gestapelde woningen kunnen een onderbouw tot vijf lagen hebben met een licht hellend zadeldak of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- 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 en evenwichtig
- bij rijenwoningen de herhaling in bijvoorbeeld gevelverdelingen of penanten benadrukken
- 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
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- gebouwen met bijzondere functies hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume en rij, cluster of complex

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk, terughoudend en in samenhang met de rij, het cluster of het complex
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken van woningen voorzien van keramische pannen

Gebied W1



Korte rijen woningen van twee lagen met een zadeldak langs groene straten



Woningen bestaan veelal uit een onderbouw van twee lagen met kap



Zowel rijwoningen als flats richten op de belangrijkste openbare ruimte



Gebouwen met bijzondere functies kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Sliedrecht west

Beschrijving

De Weren is een uitbreidingswijk in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur aan de westkant van Sliedrecht gebouwd in meerdere fasen met woningen van een gelijk type gegroepeerd in clusters of rijen aan groene straten. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan de Prinsenweer, Reinenweer en de Locksweer.

De wijk vormt een besloten eenheid die bestaat 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. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde, herhaalde twee onder één kapwoningen en (semi-) vrijstaande woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

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

De materialisering en detaillering variëren van eenvoudig tot verzorgd en zijn seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en soms voorzien van houten panelen of puien. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend.

Uitzonderingen zijn de gebouwen met maisonnettewoningen. Deze gebouwen hebben een gevarieerde opbouw van in het algemeen drie lagen met een kap.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Weren is een woonwijk tussen de A15 en Craijestein waar geen hoofdroutes door lopen. De waarde is vooral gelegen in 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 uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Weren is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden.

De welstandscommissie 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.

Gebied W2



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Op - aanbouwen komen in meerdere soorten en maten voor



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
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijzondere gebouwen zoals scholen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa afstemmen op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- gebouwen hebben kappen met de nok evenwijdig aan of anders dwars op de voorgevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- nokverhogingen van de belangrijkste openbare ruimte afkeren
- aanbouwen kunnen uitgevoerd worden met doorschietende dakvlakken
- 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 tot verzorgd en degelijk, waarbij evenwicht tussen individualiteit en samenhang moet worden gezocht
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd en terughoudend in samenhang met de stedenbouwkundige eenheid
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien, houten betimmering of panelen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken bij voorkeur voorzien van matte dakpannen



Afwisselende woningen in woonerfconcept



Rooilijnen zijn per blok in samenhang



Rijwoningen worden afgewisseld met onder andere maisonnettewoningen



Verspreid over de wijk komen herhaalde (semi-) vrijstaande woningen voor

Beschrijving

De Merwebolder is een instelling aan de Craijensteijn en heeft diverse vrijstaande gebouwen in een groene omgeving.

De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig en doelmatig. De gebouwen zijn vrijstaand en individueel. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben een verspringende rooilijn. Boven de voorzieningen wordt vaak gewoond, waardoor in het hele gebied sprake is van enige functiemenging.

De bebouwing is gedifferentieerd van opzet en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat dak of twee lagen met een kap.

Gevels hebben een eenvoudige detaillering die met name bij nieuwe gebouwen ook zorgvuldig is. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoren accenten.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Uitzonderingen zijn de seriematige woningen die geclusterd op het terrein voorkomen. De individuele woning binnen een cluster is onderdeel van het geheel.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de Merwebolder is vooral gelegen in de ruime groene stedenbouwkundige opzet.

De dynamiek van de gebieden is laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

Gewoon welstandsgebied

De Merwebolder is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het ruime groene straatbeeld en de samenhang.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

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 met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimten zoveel mogelijk aan de achterkant van het gebouw situeren

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het dorps karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw van hoogstens drie lagen met plat dak of één tot twee lagen met een kap
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- bedrijven en voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en evenwichtig
- de onderste gebouwlaag van complexen waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn duurzaam en per cluster of complex in samenhang
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



Diverse vrijstaande gebouwen met publieke functies in een groene omgeving



Rooilijnen liggen terug en volgen de weg



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Nieuwe gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd



De individuele woning binnen een cluster is onderdeel van het geheel

Beschrijving

Ten zuidwesten van het Merwebolderterrein is de bouw van de nieuwe woonwijk Benedenveer voorzien. Specifiek onderdeel hiervan is de aansluiting van de wijk op het dijklint Baanhoek in verband met de aanleg van een nieuwe waterkering. Benedenveer wordt in hoofdzaak begrensd door de Craijensteijn, Parallelweg, Baanhoek en het Merwebolderterrein.

In de nieuw te ontwikkelen woonwijk Benedenveer zijn diverse woningtypen voorzien, waaronder rijwoningen, appartementen en een klein aantal woonwagens. Voor ieder type zijn beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

Waardebepaling en ontwikkeling

Benedenveer wordt een kwalitatief hoogwaardige woonwijk aan de westkant van Sliedrecht.

Aanvullend beleid

In samenhang met het bestemmingsplan wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitplan voor deze locatie.

Bijzonder welstandsgebied

De gewenste kwaliteit maakt dit gebied tot een bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

Te zijner tijd zullen voor dit gebied de specifieke criteria worden vastgesteld.

Welstand op hoofdlijnen

- de gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de basis is robuuste baksteenarchitectuur
- de detaillering is zorgvuldig en gevarieerd
- materialen zijn overwegend robuust en kleuren terughoudend
- beschrijvingen uit het beeldkwaliteitplan vormen het toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen

Beschrijving

Baanhoek West is een groene wijk met een heldere structuur in het zuidoosten van Sliedrecht met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid in samenhang zijn. Baanhoek West wordt onder andere begrensd door de Baanhoek en de Parallelweg.

De wijk heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen als waterlopen en parken. De buurt is planmatig opgezet en heeft een mix van vrijstaande en aaneengesloten voorgevels met enigszins verspringende rooilijnen met daarvoor een stoep of tuin.

De woningen zijn seriematig met een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van twee tot drie lagen met variërende kappen. Hoeken maar soms ook juist de tussenwoningen zijn verbijzonderd met bijvoorbeeld een afwijkende nokrichting.

De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd. Rijen zijn als eenheid vormgegeven waarbinnen de individuele woning herkenbaar is. Verspringende rooilijnen, variatie in het gevelbeeld, wisselingen in materiaal en kleur verfijnen het beeld.

Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel en duurzaam. Gevels zijn in het algemeen van baksteen en een enkele keer gepleisterd. Kozijnen zijn bij voorkeur van hout. Kleuren zijn terughoudend en per stedenbouwkundige eenheid in samenhang.

Uitzonderingen zijn de verspreid voorkomende appartementengebouwen. Deze gebouwen maken ook deel uit van het stedenbouwkundig patroon en hebben vier tot vijf bouwlagen en een plat dak.

Bijzondere elementen zijn de voorzieningen aan de oostrand van de wijk, zoals een school en een kerk. Deze alzijdige gebouwen onderscheiden zich in plaatsing en massa ten opzichte van de rest van de wijk.

Waardebepaling en ontwikkeling

Baanhoek West is een eigentijds vormgegeven tuindorp. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet met groene voortuinen en zorgvuldig vormgegeven woningen met gedifferentieerde opbouw. De dynamiek van dit gebied is na oplevering gemiddeld tot laag en bestaat veelal uit kleine wijzigingen als op- en aanbouwen.

Aanvullend beleid

De beschrijvingen uit het beeldkwaliteitplan zijn leidend voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. In geval van twijfel over de toepassing van de criteria wordt teruggegrepen op dit beeldkwaliteitplan.

Bijzonder welstandsgebied

Baanhoek West is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang, representativiteit, gedifferentieerde opbouw, afwisselende architectuur en detaillering. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang en afwisseling in het straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rijen als eenheid vormgeven waarbij de individuele woning herkenbaar is
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- bijzondere gebouwen zoals scholen en appartementengebouwen kunnen vrij op de kavel staan

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd, evenwichtig en traditioneel met een sterke onderlinge samenhang per stedenbouwkundig eenheid
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap
- appartementengebouwen hebben vier tot vijf bouwlagen en een plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op-, aanbouwen per stedenbouwkundige eenheid gelijk uitvoeren
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- 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, evenwichtig en gevarieerd binnen de samenhang van het straatbeeld
- de samenhangende gevels hebben een evenwichtige opbouw
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- zorgvuldig detailleren met aandacht voor kozijnen, gootlijsten en dergelijke
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- bijzondere gebouwen hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang en overwegend traditioneel
- natuurlijke materialen toepassen die goed verouderen zoals baksteen, natuursteen en keramische pannen
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materiaal en bij uitzondering gepleisterd
- hellende daken bij voorkeur dekken met gesmoorde pannen
- kleuren zijn terughoudend met schakeringen in de toegepaste materialen
- op-, aanbouwen in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa



Baanhoek West is nu nog een bouwplaats

Sliedrecht bedrijventerreinen

Beschrijving

De bedrijventerreinen aan de Beneden-Merwede liggen tussen het dijklint en de Merwede en hebben een dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. De terreinen bestaan voornamelijk uit de bebouwing aan de Industrieweg (Kerkerak) en een deel van de Baanhoek, Molendijk en Rivierdijk.

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

De loodsen en hallen bestaan veelal uit twee tot drie lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in architectonische uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels.

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 nieuwe gemeentehuis aan de Industrieweg. Dit relatief hoge gebouw heeft een zorgvuldige uitwerking en detaillering.

Bijzondere elementen zijn de relatief grote hallen van de scheepswerf aan de Molendijk. Een ander bijzonder element op de terreinen is een klein aantal vrijstaande woningen. Deze individuele woningen hebben een bescheiden uitwerking en komen verspreid over het gebied voor.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen aan de Beneden-Merwede zijn traditionele bedrijventerreinen. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen.

Gewoon welstandsgebied

De bedrijventerreinen aan de Beneden-Merwede zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het versterken van het straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied B1



Terughoudende en sobere kleuren zijn in onderlinge samenhang



Gevels zijn bij voorkeur van baksteen of plaatmateriaal



Beneden-Merwede en Kerkerak

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, openbare en woonfuncties 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
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als bescheiden accenten van een (industrie)hal of als zelfstandige volumes
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee tot drie lagen met plat dak of kap
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig, evenwichtig en sober
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of van plaatmateriaal
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen zijn van baksteen, daken dekken met pannen

Gebied B1



Kleinschalige bedrijfshallen in een dichte bebouwingsstructuur



Gebouwen zijn individueel en afwisselend met een eenvoudige opbouw



Bedrijfshallen worden afgewisseld met kantoren



Bijzondere element is de grote gebouwen van de scheepswerf



Het gemeentehuis aan de Industrierweg

Slidrecht bedrijventerreinen

Beschrijving

Bedrijventerrein Nijverwaard ligt tussen de A15 en de Parallelweg en heeft een dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen, winkels en een enkel kantoorgebouw. Het terrein bevat de meubelboulevard van Slidrecht en bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Ringerstraat, Blankenstraat en Lelystraat.

Dit bedrijventerrein heeft een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Groenelementen komen weinig voor en opslag in het zicht is geen uitzondering. Het deel ten westen van de Beijerinkstraat is recenter en heeft een heldere stedenbouwkundige opzet met een meer zorgvuldig ingerichte openbare ruimte. Verspreid over het hele gebied zijn diverse loodsen vervangen door meer representatieve gebouwen.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opbouw. De opbouw is veelal tot twee lagen hoog met een plat dak of flauw hellend zadeldak. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accenten of zelfstandige volumes. 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.

Waardebepaling en ontwikkeling

Bedrijventerrein Nijverwaard is een gemengd bedrijventerreinen. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. Recente bebouwing heeft een meer representatieve verschijningsvorm.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de vervanging van loodsen hallen.

Aanvullend beleid

Voor het gedeelte ten westen van de Beijerinkstraat wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitplan.

Gewoon welstandsgebied

Bedrijventerrein Nijverwaard is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het versterken van het straatbeeld. Met name de aansluiting op naastgelegen gebieden is van belang.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied B2



Vrijstaande, individuele en representatieve bebouwing



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Bedrijven en winkels zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden



Accenten en geledingen in zorgvuldig uitgewerkte gevels



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
- per kavel is er één hoofdmassa
- representatieve, openbare en woonfuncties naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel, afwisselend en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met plat dak of kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig, evenwichtig en sober en bij nieuwe hallen zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan bij voorkeur uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen



Kleinschalige bedrijfshallen, winkels en kantoren in een dichte structuur



Individuele en afwisselende gebouwen met een eenvoudige opbouw



Bedrijfshallen worden afgewisseld met kantoren en winkels



Terughoudende en sobere kleuren zijn onderling in samenhang



Woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Sliedrecht bedrijventerreinen

Beschrijving

De bedrijventerreinen Noordoost Kwadrant en Stationspark liggen aan de noordrand van Sliedrecht en hebben een samenhangend beeld met representatieve bedrijfsbebouwing aan brede groene lanen. Stationspark II wordt momenteel gebouwd. De gebieden worden onder andere begrensd door de Stationsweg, de A15, de Zwijnskade en het spoor.

De terreinen hebben een heldere stedenbouwkundige opzet. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen als bomen en groenstroken versterken de representativiteit. De kavels aan de randen van het gebied zijn kleiner dan die in het middengebied. Langs de randen liggen representatieve bedrijven.

De gebouwen zijn vrijstaand. Ze zijn georiënteerd op de weg en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot gemiddeld twee tot vier lagen hoog met een plat dak. Aan de randen staan ook hogere gebouwen. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten zijn veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfstandige volumes. 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.

Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.

Bijzondere elementen zijn de woningen aan de Parabool. Deze woningen zijn individueel en hebben bij voorkeur één tot twee lagen met een kap.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen Noordoost Kwadrant en Stationspark zijn moderne bedrijventerreinen. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van de terreinen is, na oplevering van Stationspark II, laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer. Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Aanvullend beleid

De gewenste kwaliteit voor Stationspark II is vastgelegd in een beedkwaliteitplan.

Bijzonder welstandsgebied

De bedrijventerreinen Noordoost Kwadrant en Stationspark zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. Met name de aansluiting op naastgelegen gebieden is van belang.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied 18



Per kavel is er één hoofdmassa



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Accenten en geledingen in zorgvuldig uitgewerkte gevels



Aan de randen staan relatief hoge gebouwen zoals in het Stationspark

Noordoost kwadrant en Stationspark

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 met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug, volgen de weg en verspringen
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, representatief en vormen per cluster een eenheid
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van ten hoogste vier lagen met plat dak of kap
- entreepartijen en kantoorgedeeltes zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- gevels gericht op de belangrijkste wegen zijn representatief
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- materialen zijn hoogwaardig en duurzaam
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met pannen

Gebied B3



Gebouwen staan vrij op de kavel met terugliggende verspringende rooilijnen



Vrijstaande, individuele en representatieve bebouwing



Bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden



Individuele en bescheiden woningen aan de Parabool

Beschrijving

Het bedrijventerrein Baanhoek West ligt aan de westrand van Sliedrecht en heeft een samenhangend beeld met representatieve bedrijfsbebouwing aan brede groene lanen. Baanhoek West wordt momenteel gebouwd. Het gebied wordt onder andere begrensd door de A15 en de Parallelweg.

Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen als bomen en groenstroken versterken de representativiteit. De kavels aan de randen van het gebied zijn kleiner dan die in het middengebied. Langs de randen liggen representatieve bedrijven.

De gebouwen zijn vrijstaand. Ze zijn georiënteerd op de weg en hebben een verspringende rooilijn. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot gemiddeld twee tot vier lagen hoog met een plat dak. Aan de randen staan ook hogere gebouwen. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten zijn veelal vormgegeven zijn als accenten of zelfstandige volumes. 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.

Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het bedrijventerrein Baanhoek West is een modern bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van het terrein is, na oplevering, laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer. Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur.

Aanvullend beleid

De beschrijvingen uit het beeldkwaliteitplan zijn leidend voor de ontwikkelingsrichting van het gebied. In geval van twijfel over de toepassing van de criteria wordt teruggegrepen op dit beeldkwaliteitplan.

Bijzonder welstandsgebied

Bedrijventerreinen Baanhoek West is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. Met name de aansluiting op naastgelegen gebieden is van belang.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van ten hoogste vier lagen met plat dak of kap
- entreepartijen en kantoorgedeeltes zijn vormgegeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van een of twee bouwlagen met een kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- gevels gericht op de belangrijkste wegen zijn representatief
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen zijn van baksteen, daken voorzien van pannen



Baanhoek West is nu nog een bouwplaats

Sliedrecht groen en recreatie

Gebied G1

Beschrijving

Het buitengebied van Sliedrecht bestaat voornamelijk uit weidegebied met een beperkte hoeveelheid gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten. Als gevolg van ruilverkaveling is een deel van de boerderijen relatief nieuw.

De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Incidenteel zijn er kleine gebouwen in het buitengebied te vinden die los van de linten staan. Deze gemalen, elektriciteitshuisjes en dergelijke hebben een alzijdige oriëntatie.

De woningen zijn voornamelijk individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in 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. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Naast woningen komen ook schuren met gepotdekselde donkere houten gevels en een gemetselde onderbouw voor.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Bijzonder element is het monumentale stationsgebouw aan het Stationsplein.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Sliedrecht heeft een beperkt aantal bebouwingslinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen zoals polderwegen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor.

De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van op-, aan- en bijgebouwen en de vervanging van oudere gebouwen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen.

Gewoon welstandsgebied

Het buitengebied van Sliedrecht is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het karakteristieke profiel van de lintwegen en de cultuurhistorische bebouwing 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.



Weidegebied met een beperkte hoeveelheid bebouwing



Bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn



Bebouwing is individueel en afwisselend



Buitengebied

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, bijgebouwen hebben bij voorkeur een 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
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- gebouwen liggen bij voorkeur op enige afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten (bij voorkeur meer dan 3,00 m)
- opslag vindt uit het zicht plaats, voorkom grootschalige verharding voorerven

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (zoals zadeldaken van meer dan 45 graden)
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met zadeldak van minstens 30 graden
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting, bij bescheiden volumes dichtbij de weg is een nok haaks op de verkaveling ook mogelijk
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmasa en zijn eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- 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

- gevels van woningen in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen of (natuurlijk) riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omgeving
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmasa en aan een voorkant traditioneel uitvoeren

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Gebied G1



Gevarieerde bebouwing geclusterd in linten



Bebouwing met de voorgevel op de weg richten



Traditionele materialen en kleuren bij woongebouwen



Het monumentale stationsgebouw ligt aan de rand van het buitengebied

Sliedrecht groen en recreatie

Beschrijving

De parken met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter zijn verspreid over de gemeente Sliedrecht te vinden. Naast recreatieterreinen en sportterreinen en -complexen vallen ook campings en begraafplaatsen in deze categorie.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving. De sport- en recreatieterreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van sportterreinen 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 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. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

Waardebepaling en ontwikkeling

De parken zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. Er is geen bebouwing met een bijzondere cultuurhistorische waarde.

De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen zoals extra kleedruimten.

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden.

Gewoon welstandsgebied

Parken zijn gewone welstandsgebieden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Gebied G2



Kapel bij algemene begraafplaats



Zwembad De Lockhorst

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 gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bestaande rooilijnen behouden
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een evenwichtige massaopbouw, een eenvoudige en in beginsel eenduidige hoofdvorm en zijn per cluster in samenhang
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met kap of plat dak
- 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

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenduidig en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen zijn vormgegeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn van baksteen of houten of kunststof delen
- hellende daken zijn gedekt met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang



Sportterreinen hebben veelal eenvoudige bebouwing en een groen karakter



De terreinen zijn vrijwel altijd voorzien van een parkeerterrein



Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de dorpslinten of zelfs in het centrum te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Specifieke bouwwerken en welstandsniveau's

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- boerderijen (bijzonder)
- agrarische bedrijfsgebouwen (gewoon)
- dakopbouwen (gewoon)

Beschrijving

In Sliedrecht herinneren enkele boerderijen aan het agrarisch verleden. De boerderijen maken deel uit van linten in het buitengebied en langs de dijk. Hier vormen de boerderijen met de bijbehorende bijgebouwen duidelijke door veel groen omgeven clusters in het landschap.

De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar iets dieper op de kavel, veelal omgeven door beplanting. De erfindeling en de erfbepanting maken van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. De beplanting dient hierbij als zonwering en windkering. Deze is echter bij een deel van de boerderijen verloren gegaan. De rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon- en een (voormalig) bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die meestal de vorm van een samengestelde kap of een zadeldak met eventueel een wolfseind. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve kop- of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken.

De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruine of gele baksteen. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Het raamhout is vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

Waardebepaling en ontwikkeling

De boerderijen met erfbepanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Traditionele boerderijen hebben hun agrarische functie veelal verloren en zijn aangepast op de woonfunctie. Hiermee is het beeld veranderd. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun herinnering aan het agrarisch verleden aangemerkt als bijzondere welstandsobjecten. Bij bouwplannen zal de commissie naast de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer beoordelen op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

Welstandscriteria

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

Ligging

- een heldere ordening van gebouwen en traditionele erfbeplanting op het erf is belangrijk
- per erf of kavel is er één hoofdmassa, dwars geplaatst op en met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen verspringen en liggen evenwijdig aan de weg of parallel aan het verkavelingspatroon
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de straatwand
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot anderhalve laag met een zadeldak, samengestede kap en een enkele keer een schilddak
- de nokrichting is afwisselend
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters

Architectonische uitwerking en detaillering

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en voorzien van profileringen
- verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- ramen in het woongedeelte van het hoofdgebouw zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- gevels zijn van metselwerk in een kruis- of staand verband met veelal een plint in een ander materiaal
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld tussenkalven
- een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst en dergelijke toepassen
- vensters uitvoeren met stijlen en regels
- bijgebouwen als hallen en schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van bruine of gele baksteen en soms voorzien van stuc accenten
- hellende daken dekken met keramische pannen
- materialen en kleuren van bijgebouwen afstemmen op hoofdgebouw
- terughoudende en traditionele kleuren afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren



Traditionele boerderij met typerende opbouw voor Sliedrecht

Beschrijving

Agrarische hallen en bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke boerderijen, maar de bij het moderne boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden.

De hoogte is beperkt tot één laag. Tot voor kort was een flauw hellende kap standaard, maar sinds een paar jaar zijn er ontwikkelingen die leiden tot nieuwe vormen waaronder serrestallen en boogstallen.

De uitvoering van de agrarische hallen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat, doorzichtige kunststof of schaduwdoek. De daken zijn afgedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating) of bij de nieuwe vormen ook wel met kunststof folie.

De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

De kleuren zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw is in het algemeen donker van kleur. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal lichtgrijs en tegenwoordig ook wel doorzichtig. Door de lichtgrijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en de daarbij horende functies.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe.

De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende grote zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Gewone welstandsobjecten

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn gewone welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Agrarische hallen

Object 2

Welstandscriteria

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

Ligging

- achter de eerste rij bebouwing plaatsen in het bebouwingspatroon met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten
- een heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf is belangrijk, dus ontwerpen dienen altijd rekening te houden met het ensemble van alle bebouwing op het erf, waarbij wordt gestreefd naar ingetogenheid en compactheid
- situering van de bedrijfsgebouwen achter het woongedeelte en de bijgebouwen, zodat er sprake is van een woon- en een bedrijfszone
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonische ontwerp
- het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst
- bouw los van in vorm afwijkende gebouwen, zoals woongebouwen

Massa

- bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een schuurvorm en bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap
- de lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg, waarbij de topgevel/dakvorm zichtbaar is vanaf de weg

Architectonische uitwerking en detaillering

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande bebouwing en de regionale ambachtelijke context
- bedrijfsgebouwen uitvoeren met windveren en bakgoten

Materiaal en kleur

- materiaal van de voor- en zijgevels bij voorkeur traditioneel uitvoeren, waarbij moet worden gedacht aan baksteen en gepotdekseld hout of donkerkleurige golfplaat met een gemetselde plint
- kappen met een helling van 40 tot 65 graden bij voorkeur dekken met pannen of riet
- kleuren zijn gedekt en traditioneel, passend in het landschap en op het erf, dus geen signaalkleuren
- lichtgrijs alleen op daken



De lengte van de agrarische hal staat loodrecht op de weg



Hallen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking is eenvoudig met aandacht voor details

Beschrijving

Een dakopbouw is een verdieping op een gebouw waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het 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 nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel mogelijk op te nemen in de hoofdmassa. Dit kan bij eenvoudige dakvormen zoals een plat dak (gootverhoging) of een zadelpak (nokverhoging).

Bij woningen met een kap is een enkelzijdige nokverhoging over de gehele breedte van de woning en geplaatst aan de achterzijde van de woning het uitgangspunt. Op platte daken ligt de dakopbouw bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt.

In De Weren komen bijzondere dakopbouwen voor. Verhoging van afgeknotte lessenaarsdaken, inclusief het plaatsen van een dakkapel in de nieuwe noklijn is hier de standaard. Nieuwe nokverhogingen op vergelijkbare dakvlakken krijgen een gelijke uitvoering.

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/bouwstijl) brengt rust en samenhang. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte te plaatsen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dakopbouwen is vooral gelegen in een verhoging van het woongenot. Dakopbouwen zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie 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. Tweezijdige dakopbouwen op kappen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de afgeknotte zadeldaken in De Weren.

Daarnaast zal de commissie adviseren om dakopbouwen op platte daken terug te leggen ten opzichte van de voorgevel.

Gewone welstandsobjecten

Dakopbouwen zijn gewone welstandsobjecten. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Dakopbouwen

Object 3

Welstandscriteria

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

Algemeen

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de dakopbouw is gelijk georiënteerd als en gelijkvormig 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 samenhangende rijwoningen aan de achterzijde van de woning
- op platte daken terugliggend vanaf de gevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak

Massa

- op een zadeldak:
 - alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen
 - over de gehele breedte van de woning aanbrengen, waarbij het metselwerk in de zijmuur van een blok doorloopt in de zijwang van de nokverhoging
 - 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
 - kozijnhoogte maximaal 1.00 m
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- op een plat dak:
 - platte dakopbouwen met de nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel
 - totale hoogte is maximaal 3.00 m
 - balustrade van een eventueel dakterras 0.20 m terugleggen ten opzichte van de gevel
- op een afgeknot zadeldak:
 - platte dakopbouwen met de nieuwe noklijn evenwijdig aan de voorgevel
 - onderliggend dakvlak in gelijke hoek doortrekken tot nieuwe nok
 - totale hoogte is maximaal 3.00 m
 - eventueel te combineren met platte dakkapel die aansluit op nieuwe nok

Architectonische uitwerking

- op zadeldaken in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw en op platte daken afstemmen op het hoofdgebouw
- beëindiging dakopbouw aan de kopgevels van een blok identiek uitvoeren
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- eventuele schoorstenen met het dakvlak mee omhoog halen

Materiaal en kleur

- op (afgeknotte) zadeldaken in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw, op platte daken materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak



Dakopbouwen op samenhangende rijwoningen aan een achterkant plaatsen



Nokverhoging in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw



Dakopbouw op afgeknot zadeldak in combinatie met dakkapel in De Weren

De gemeente streeft ernaar enkele veel voorkomende kleine plannen snel af te handelen om zo de burger tegemoet te komen. In dit hoofdstuk worden vrijwel objectieve criteria gegeven, die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. Bouwplannen die aan deze criteria voldoen worden niet aan de welstandsc commissie voorgelegd. De criteria zijn opgesteld voor de volgende kleine plannen:

- Aanbouwen
- Bijgebouwen
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen
- Dakramen, panelen, collectoren
- Installaties
- Rolhekken, rolluiken en luiken

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 in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor kleine plannen. 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 kleine plannen is er onderscheid in de voor- en achterkant van bouwwerken.



Voor kant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1 m afstand van de voorgevel of voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op meer dan 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw en 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 gevel van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aanbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen worden in grote getale gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar het openbaar toegankelijk gebied). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aanbouwen aan een voorkant een bufferzone aanwezig te zijn 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 gebouwen. Belangrijk is, dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

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-, object- en eventuele andere criteria.

Aanbouwen

Klein plan 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 en niet tegen bestaande aanbouwen (het vergroten van bestaande aanbouwen in identieke vormgeving is wel mogelijk)
- de aanbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing en aantal

- ten minste 1.00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen
- afstand tot de zijerfgrens minimaal 1.00 m, met uitzondering van tussenwoningen
- de zijaanbouw verspringt bij voorkeur ten opzichte van de achtergevelrooilijn
- hoekaanbouwen mogelijk aan een achterkant
- aan de achtergevel overschreiden alleen hoekaanbouwen de zijgevellijn
- slechts één aanbouw aan de betreffende gevel

maatvoering

- hoogte niet hoger dan 0.30 m boven de eerste bouwlaag en 0.50 m onder de dakvoet van het hoofdgebouw met een maximum van 4.00 m
- diepte niet meer dan 4.00 m
- breedte aan de zijgevel niet meer dan 75% van de breedte van de oorspronkelijke gevel
- breedte aan de achtergevel niet meer dan 100% van de breedte van de oorspronkelijke gevel, met uitzondering van hoekaanbouwen
- oppervlak tot niet meer dan 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg afstemmen op bestaande woning
- voor de voorgevel plat afdekken, achter de voorgevel is ook een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw mogelijk of een flauw hellend glazen serredak mogelijk
- dakvlak hoofdgebouw niet doortrekken over aanbouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0.30 m en eventueel een klein overstek

materiaal en kleur

- materialen en kleuren zoveel mogelijk afstemmen op het hoofdgebouw met uitzondering van serres
- de aanbouw bestaat voor 20 tot 75% uit openingen en glas, met uitzondering van serres
- bij tussenwoningen een eenvormige overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren



Zijaanbouw te dicht bij de voorgevelrooilijn



Afwijkende materialen en kleuren ten opzichte van hoofdgebouw



Zijaanbouw te hoog

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

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-, object- en eventuele andere criteria.

Bijgebouwen

Criteria

Een bijgebouw wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- het bijgebouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing en aantal

- ten minste 1.00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- afstand tot de perceelsgrens is ten minste 0.50 m met uitzondering van bijgebouwen geïntegreerd in de erfafscheiding
- bijgebouwen op ten minste 2.00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aanbouwen
- niet meer dan twee bijgebouwen op het gehele erf

maatvoering

- goothoogte
 - op meer dan 2.50 m van het hoofdgebouw maximaal 3.00 m
 - op minder dan 2.50 m van het hoofdgebouw maximaal 4.00 m en hoogstens 0.30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping
- goothoogte bij toepassing van een kap niet meer dan 3.00 m en nokhoogte niet meer dan 5.00 m
- oppervlakte:
 - aan een voorkant hoogstens 10 m²
 - aan een achterkant hoogstens 30 m²
 - niet meer dan 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- aan een voorkant plat afdekken, aan een achterkant is ook een kap met vergelijkbare uitvoering als het dak van het hoofdgebouw of een flauw hellend glazen kassendak mogelijk
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0.30 m en eventueel een klein overstek

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk en hout of voor kassen glas)
- het bijgebouw bestaat voor 20 tot 75% uit openingen en glas, met uitzondering van kassen
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding

Klein plan 2



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren



Bijgebouw is te hoog



Materialen en kleuren niet afgestemd op hoofdgebouw of tuinkarakter



Sterk afwijkend materiaalgebruik

Kozijn- en gevelwijzingen

Beschrijving en uitgangspunten

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

Het uitgangspunt van de kleine plannen criteria is dat de oorspronkelijke of originele vormgeving in elk geval niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Belangrijke te handhaven kenmerken daarbij zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout. De materialisering en (mate van) detaillering is voornamelijk afhankelijk van de gebiedsgerichte criteria. Wijzigingen in de gevel die contrasteren met het hoofdgebouw of de directe omgeving kunnen aan de welstandscommissie worden voorgelegd. Dit betekent dat indien alsnog medewerking kan worden verwacht de aanvraag voor advies aan de welstandcommissie wordt voorgelegd.

Beoordeling

Een kozijn- of 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-, object- en eventuele andere criteria.

Klein plan 3



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging



Samenhang en ritmiek van de straatwanden worden verstoord



Materialen en kleuren wijken af van die van het hoofdgebouw

Kozijn- en gevelwijzingen

Klein plan 3

Criteria

Een kozijn- of gevelwijziging wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- indien binnen één bouwblok aan een voorkant en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie aan een voorkant al een welstandhalve goedgekeurde kozijn- of gevelwijziging is vergund dan is de vormgeving/maatvoering hiervan bepalend voor de te realiseren kozijn- of gevelwijziging aan een voorkant van de overige woningen in het bouwblok of van dit woningtype
- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

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 zijn grotendeels ingevuld met glas (niet blinderen met panelen, schilderwerk en dergelijke)

materiaal en kleur

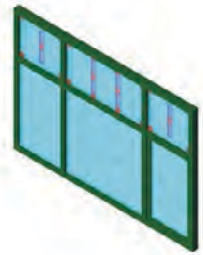
- materialen en kleuren overeenkomstig met of gelijkend op die van het hoofgebouw



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

Dakkapellen

Klein plan 4

Beschrijving en uitgangspunten

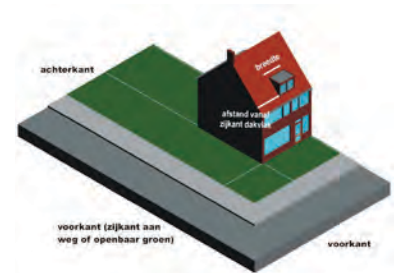
Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Later toegevoegde dakkapellen zijn zelden een verrijking van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

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

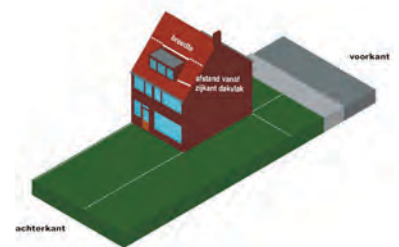
In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. (zie hiervoor kleine plannen 6)

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-, object- en eventuele andere criteria.



*Aan een voorkant minstens 0.50 m boven, 1.00 m dakvlak naast en 0.50 tot 1.00 m onder de dakkapel
Breedte hoogstens 50% van het dakvlak tot een maximum van 3.50 m*



*Aan een achterkant minstens 0.50 m dakvlak boven en naast de dakkapel en 0.50 tot 1.00 m onder de dakkapel
Breedte hoogstens 70% van het dakvlak tot een maximum van 7.00 m*

Dakkapellen

Klein plan 4

Criteria

Een dakkapel wordt 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 het hoofdgebouw, dus bijvoorbeeld niet toepassen op een wolfseind of op daken met een helling van minder dan 30 graden
- geen dakkapel op een aanbouw of bijgebouw
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

aantal en plaatsing

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn, dus niet boven elkaar
- per woning niet meer dan twee dakkapellen op het betreffende dakvlak
- minstens 0.50 en hoogstens 1.00 m dakvlak onder de dakkapel
- minstens 0.50 m dakvlak boven de dakkapel
- aan een voorkant minstens 1.00 m dakvlak naast de dakkapel
- aan een achterkant minstens 0.50 m dakvlak naast de dakkapel
- een dakkapel in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik

maatvoering

- aan een voorkant breedte in totaal hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 3.50 m
- aan een achterkant breedte in totaal hoogstens 70% van het dakvlak met een maximum van 7.00 m
- hoogte van de plat afgedekte dakkapel loodrecht gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim
 - aan een voorkant maximaal 1.50 m
 - aan een achterkant maximaal 1.75 m
- goothoogte van de aangekapte dakkapel niet meer dan 1.20 m loodrecht gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord, trim of goot en minimaal 0.50 m uit de nok

vormgeving

- plat afgedekt of aangekapt met een minimale dakhelling van 25 graden
- gevelgeleding zoveel mogelijk gelijk aan de gevelgeleding van hoofdgebouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0.30 m en eventueel een klein overstek

materiaal en kleur

- materialen en kleuren zoveel mogelijk afstemmen op het hoofdgebouw
- minstens 90% van het voorvlak vullen met glas
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zink
- de kap van de aangekapte dakkapel gelijk uitvoeren als de kap van het hoofdgebouw



Dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw



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



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik



Dakkapel plaatsen op daken met een helling van minstens 30 graden



Bij een asymmetrisch dak de dakkapel laag of op het kortste dakvlak plaatsen

Erfafscheidingen

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan, zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit.

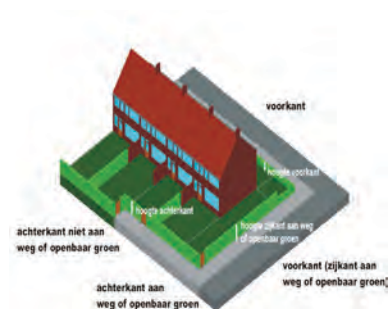
De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

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 verloederding en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een 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-, object- en eventuele andere criteria.

Klein plan 5



Erfafscheidingen bijvoorbeeld van hout, gecombineerd met metselwerk

Erfafscheidingen

Klein plan 5

Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een erfafscheiding voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

maatvoering

- hoogte maximaal 1.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevel
- hoogte maximaal 2.00 m als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevel

vormgeving

- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht, dus geen toogvorm
- 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



Goed afgestemde erfafscheiding is in dit geval vergunningvrij



Recht vormgeven en materialen als hout en draadstaal toepassen



Dakramen, panelen en collectoren

Beschrijving en uitgangspunten

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningsvrij zijn.

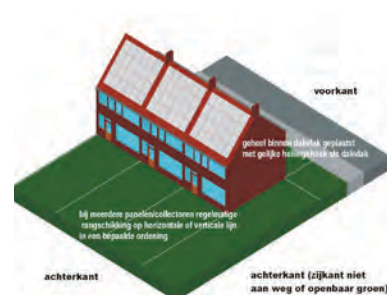
De situering van zonnepanelen of -collectoren wordt in hoofdzaak bepaald door de optimale stand ten opzichte van de zon. Voorkeur van de gemeente voor situering aan de achterzijde kan daarom niet van doorslaggevend aard zijn bij de beoordeling van dergelijke aanvragen. Alleen in beschermde stads- en dorpsgezichten, op monumenten of beeldbepalende panden lijkt een alternatieve situering aan minder belangrijke zijden een voor de hand liggend alternatief.

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. Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte 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-, object- en eventuele andere criteria.

Klein plan 6



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:

algemeen

- een dakraam, paneel of collector voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

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 hoogstens onder een hoek van 15 graden vanaf de dakrand
- meerdere dakramen, panelen en collectoren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn

vormgeving

- zonnepanelen en -collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk
- zonnepanelen en -collectoren vormen een geheel met de installatie voor het opslaan van water of voor de opwekking van elektriciteit, zo niet dan is de installatie in het bouwwerk geplaatst

materiaal en kleur

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

Klein plan 6



Meerdere ramen of panelen regelmatig rangschikken op horizontale lijn



Beschrijving

Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en units voor airconditioning kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. 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 op het achtererf aan te brengen.

De criteria voor installaties gelden met name bij monumenten en beschermde dorpsgezichten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om installaties vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn.

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-, object- en eventuele andere criteria.

Installaties

Klein plan 8

Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- niet aanbrengen nabij, op of aan een monument of beeldbepalend pand
- de installatie voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- installaties bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen, in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- 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

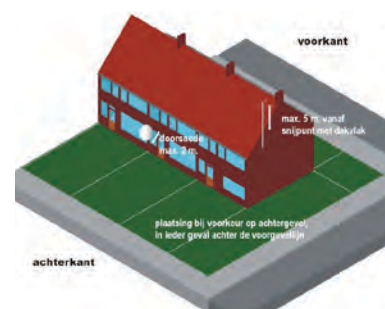
- hoogte spriet- of staafantenne bij plaatsing op erf maximaal 5.00 m
- hoogte spriet- of staafantenne vanaf snijpunt met aangrenzend dakvlak bij plaatsing aan de gevel:
 - voor de voorgevellijn maximaal 3.00 m
 - achter de voorgevellijn maximaal 5.00 m
- schotelantenne:
 - hoogte maximaal 3.00 m gemeten 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 dwarssprieten 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



Plaatsing van installaties aan een achterkant van woningen heeft de voorkeur

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

Beoordeling

Rolhekken, luiken en rolluiken 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-, object- en eventuele andere criteria.

Rolhekken, luiken en rolluiken

Criteria

Rolhekken, luiken en rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- een rolhek, luik of rolluik voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

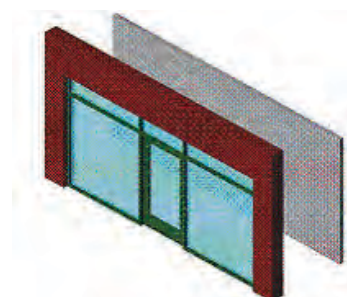
plaatsing

- aan de binnenzijde van de pui mits:
 - minstens 1.00 m teruggelegen van de pui
 - voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui mits:
 - plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is
 - voor minstens 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

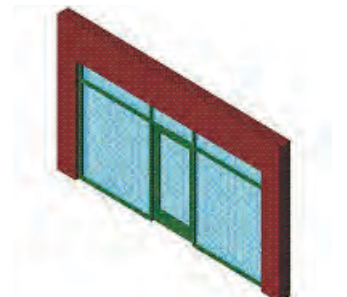
kleur

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel

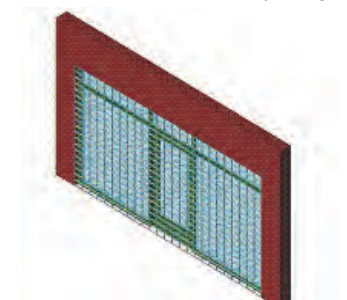
Klein plan 9



Aan de binnenzijde van de pui minstens 1.00 m teruggelegen



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



Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 80% bestaand uit openingen

CRITERIA WAARDEVOLLE PANDEN

Hoofdstuk 7

Aanvullend op de gebiedsgerichte criteria stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen binnen de invloedssfeer van monumenten en karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing, om recht te doen aan de bijzondere waarde van deze objecten.

Bouwen aan of nabij monumenten

Binnen de invloedssfeer van monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan. De gemeente beoogt hiermee de monumenten te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op de ruimtelijke structuur en karakteristiek van de bebouwing. De genoemde criteria gelden als het realiseren van het bouwplan een wijziging is van de structuur en karakteristiek van de directe omgeving van een monument.

Voor monumenten geldt dat alle bouwwerken vergunningplichtig zijn.

Criteria aan of nabij monumenten

Het bouwplan mag geen afbreuk doen aan het monument, waarbij de welstandscommissie het bouwvoornemen in ieder geval zal toetsen aan de volgende criteria:

- het bouwplan voegt zich in zijn omgeving en respecteert de historische context zoveel mogelijk
- het bouwplan sluit het monument niet visueel of fysiek af van zijn omgeving
- het bouwplan doet geen afbreuk aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle danwel contrasterende kleuren
- het bouwplan is niet in conflict met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden

Bouwen aan of nabij overige waardevolle panden

Ook binnen de invloedssfeer van de in de bestemmingsplannen aangewezen karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan.

De gemeente beoogt hiermee deze bebouwing te beschermen tegen bouwplannen met een negatieve invloed op het uitwendige karakter.

Voor karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing zijn de vergunningvrije bouwwerken wel van toepassing. Overige kleine bouwplannen kunnen in veel gevallen met de criteria voor kleine plannen getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Criteria rondom karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing

Het bouwplan heeft (mede) als doel het behoud of herstel van het uitwendige karakter van het gebouw in bestaande waarde of oorspronkelijke toestand.

Monumenten en overige waardevolle panden

De genoemde criteria gelden in elk geval voor de op de gemeentelijke website genoemde rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en de in de bestemmingsplannen aangewezen karakteristieke of cultuurhistorische bebouwing.

De welstandsnota bevat 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 beeldkwaliteitsplan 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 de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie en indien nodig met de monumentencommissie.

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.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Van een exces 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 exces. 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 en is een bouwwerk in een bijzonder gebied eerder een exces dan een bouwwerk in een gewoon gebied. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een gesloten bouwblok is bijvoorbeeld minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan een 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 het uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Daarbij worden onderstaande criteria gehanteerd in samenhang met de gebieds- of objectbeschrijving en de algemene criteria:

- geen te grove inbreuken op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)
- het bouwwerk mag niet leiden tot het visueel of fysiek van zijn omgeving afsluiten van het landschap, een perceel of ander bouwwerk (wat bijvoorbeeld het geval kan zijn bij gesloten erfafscheidingen in het buitengebied)
- bij aanpassing van een bouwwerk moeten de architectonische bijzonderheden redelijkerwijs intact blijven (onzorgvuldig zijn bijvoorbeeld het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden door bijvoorbeeld het plaatsen van een reclame voor ramen of het deels wegbreken van siermetselwerk en lijsten bij kozijnwijzigingen)
- geen armoedig materiaalgebruik of toepassing van felle, contrasterende kleuren (van een initiatiefnemer verwacht de gemeente enige terughoudendheid en materiaal- en kleurgebruik dat niet uit de toon valt in de omgeving)
- geen opdringerige reclames

Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine plannen voldoen in elk geval aan redelijke eisen van welstand.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bijlagen

Aanbouwen grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op meer dan 1 m van de voorgevel van het hoofdgebouw en voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

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

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

Betimmering 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 gevel of muur 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 waaronder de stomp, kop-halsromp en andere typen

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 begrenst

Bovenbouw het bovendeeel 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

Carpport 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 bouwmasa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Dragen 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 achter de voorgevelrooilijn exclusief hoofdgebouwen en eventuele zij- en achterpaden

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

Bijlage 1 Begrippenlijst

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 bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaveld 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 artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

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

Bijlage 1 Begrippenlijst

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

Pyramidedak 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)

Vergunning vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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 ten tweede het zijerf, een zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1 m afstand van de voorgevel of voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

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

Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

BIJLAGE 2 ALGEMENE CRITERIA

Bijlagen

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.

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 tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Bijlage 2 Algemene criteria

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 ongreepbare 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.

BIJLAGE 3 STRAATNAMENREGISTER

Bijlagen

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.

A		E	
Aalscholverstraat	O2	Eksterstraat	O1
Albrechtplein	C4	Elzenhof	W1
Alewijnsweer	W2	Emmastraat	C5
Ambachtsweer	W2	Erasmusplaats	O1
Aveling	O2		
		F	
B		Fazantplein	O1
Baaneweer	W2	Februari-plantsoen	C8
Baanhoek	C2	Feitsmapark, Burg.	O4
Batelier	O2	Fuutstraat	O1
Beetsstraat, Nicolaas	C7		
Berkenhof	W1	G	
Beugelaar	O2	Gantelweg	C4
Beversweer	W2	Ganzenstraat	O1
Beyerinckstraat	B2	Genestetstraat, P.A. de	O1
Blankenstraat	B2	Geulstraat	
Blijenburghsweer	W2	- OZ	C6
Bonkelaarplein	C9	- WZ	W1
Boog	O2	Gildersweer	W2
Borgesiusweg, Goeman	C8	Goghstraat, Van	
Boslaan	O1	- NZ	C7
Brouwerstraat	B2	- ZZ	C1
Bruningsstraat	B2	Grevelingenlaan	C6
Buitenaf	O2	Griendkade	C2
		Grienduil	O2
C		Groenenweer	W2
Calandstraat	B2	Groenevelt, Het	O1
Catsstraat, Jacob	C7	Grootstraat, Hugo de	
Cirkel	B3	- NZ	C4
Conradstraat	B2	- ZZ	C8
Costastraat, Isaac da	O1	Gruttostraat	O1
Craijensteijn			
- NZ	W2	H	
- ZZ	W3	Hakgriend	O3
Cruquiusstraat	B2	Halsstraat, Frans	C7
		Haringvlietstraat	C6
D		Havenstraat	C5
Dekkerstraat, Douwes	C7	Havikstraat	O4
Deltalaan		Heinstraat, Piet	C4
- OZ vanaf Geulstraat	C6	Hendrikstraat, Prins	C5
- WZ vanaf Geulstraat	W1	Hobbemastraat	C7
Doormanstraat, Karel	C4	Hoepel	O1
Dorlandsweer	W2	Hoffstraat, Prof. van 't	C7
Dreespark, Dr. Willem	C8	Hofwegensingel, Burg. van	
Drijberplein, Burg.	C4		O1
Dwarsstraat	C5		

Hoofllaan, P.C.		Leemansstraat	B2
- OZ	O1	Leenweer	W2
- WZ	C7	Leeuwenhoekstraat, A. v.	C7
Hopper		Leeuweriksingel	O1
- WZ vanaf Buitenaf	O3	Leiakker	O1
- ZZ tussen Krabbelaar en Buitenaf		Lekstraat	C6
	O2	Lelystraat	B2
- overig	O1	Lepelaar	O1
Horst, De	O1	Lindenlaan, Cort van der	C7
Huygensstraat, C.	C7	Locksweer	W2
		Lorentzlaan, Prof	
I		- WZ Lijsterweg	C7
Industrieweg	B1	- OZ Lijsterweg	O4
		Lijsterweg	O1
J			
Jordaanstoep	C2	M	
Julianastraat	C5	Maaslaan	C6
		Marisstraat	B2
K		Meerkoetstraat	O1
Karekietstraat	O1	Merelstraat	O1
Keesomlaan, Prof.	C7	Merwestraat	C4
Kerkbuurt		Mezenstraat	O1
- tussen Kerkstraat en		Middeldiepstraat	C4
P.C. Hoofllaan	C1	Middenstraat	C5
- overig	C2	Middenveer	O1
Kerkstraat	C4	Molendijk	C2
Kievitlaan		Molshoefweer	W2
- WZ Reigerlaan	O4	Musschenbroekstraat, Prof. van	
- overig	O1		O4
Kilstraat	C6		
Kleindiepstraat	C5	N	
Kloosweg, Willem	O1	Nachtegaallaan	O1
Klopstraat, De	C5	Noorderstraat	C5
Koningsweer	W2		
Korverstoep, De	C2	O	
Kraaijeveldstraat, Joh.	C4	Onneslaan, Prof. Kamerlingh	
Kraal	O3		C7
Krabbelaar		Ooievaarstraat	O1
- OZ vanaf het water	O3	Oosterbrugstraat	
- WZ vanaf het water	O1	- WZ gevel Kerkbuurt	C1
Krammerstraat	C6	- OZ	C2
Krausstraat	B2	- overig	C4
Krommestoep	O1	Oosterstraat	C4
Kroonstraat	C2	Oranjestraat	C4
Kubus	B3	Orleans, 't	O1
Kuyperstraat, Dr.	C7	Overlaat	O1
Kweldamweg	G1		
		P	
L		Padakker	O1
Landgraafstraat, A.W. de	C5	Parabool	B3
Landskroonweer	W2	Parallelweg	
Langeveldplein, Dr.	C5	- ZZ Craijesteijn	C2
Leeghwaterstraat	B2	- overig	G1

Poelenstoep	O1	- NZ Rembrandtlaan	C3
Populierenhof	W1	Steenstraat, Jan	C7
Potterstraat, Paulus	C7	Stevinstraat, Simon	C7
Prickwaert	W1	Stieltjesstraat	B2
Prinsenweer	W2	Stobbe	O1
Prisma	B3	Stormrand	O1
Provincialeweg no. 37	G1	Stort, 't	O1
Putterstraat	O1		
		T	
		Talmastraat	C7
R		Thijssesingel, Jac. P.	O1
Reesstraat, C.M. van	C4	Thorbeckehof	C7
Reigerlaan	O4	Thorbeckelaan	
Reinenweer	W2	- WZ K. Onneslaan	C7
Rembrandtlaan	C7	- OZ Lijsterweg	O1
Rietlanden	C2	- overig	O4
Rietzangerstraat	O1	Tiendweg	G1
Ringersstraat	B2	Tolsteeg	G1
Rivierdijk	C2	Touwbaan	W3
Roerdompstraat	O1	Trapezium	B3
Rubensstraat	C7	Troelstralaan	C7
Ruysdaelstraat	C7	Trompstraat	C4
Ruyterstraat, Admiraal de	C4	Tuinfluitersstraat	O4
Rijnstraat			
- WZ	C6		
- OZ	C9	V	
Rijsdijkstraat, Piet	C4	Valkhof	O4
Rijshoutstraat	C5	Valkweg	
Rijswaard	O2	- ZZ	O1
		- NZ	O4
		Veerstoep	O1
S		Verbindingsstraat	C4
Salonstoep	O1	Vermeerstraat	C7
Savornin Lohmanlaan, De		Vierlinghstraat	B2
	C7	Vinkenstraat	O1
Schaepmanstraat, Dr.	C7	Visserstraat, Dr. de	C7
Schaperstraat	C7	Vlasakker	O1
Scheldelaan		Vogelenzang	O1
- WZ Zuiderzeestraat	C6	Volkerakstraat	C6
- OZ Zuiderzeestraat	C9	Volkersingel, Adriaan	C8
Scheltemastraat, A. van	C7	Vondelstraat, J. van den	C7
Schoutsweer	W2		
Smalweer	W2	W	
Snelliusweg, Prof.	C7	Waalstraat	O1
Spinnershoek	W3	Waalstraat	C6
Sperwerstraat	O1	Waterkeringweg	C4
Sportlaan		Waterwegstraat	C6
- WZ Kubus	G2	Weresteijn	W1
- OZ Kubus	B3	Westerstraat	C5
Stationspark	B3	Wiel, De	O1
Stationsplein		Wielstraat, L. van der	C2
- NZ	G1	Wilgenhof	W1
- ZZ	B3		
Stationsweg			
- ZZ Rembrandtlaan	C1		

Wilhelminastraat	
- NZ ten westen van Middenstraat	C9
- overig	C5
Willemsplein, van den Houte	
	C5
Winklerplein, Burg.	C7
Withstraat, Witte de	
Y	
Ypeijstraat, Burg.	C4
IJsbaan	O2
IJsselstraat	C6
IJsvogel	O2
Z	
Zaaistoep	C2
Zeeldraaier	W3
Zeemanweg, Prof.	O1
Zoutstoep	
- gevel aan Kerkbuurt	C1
- overig	C7
Zuiderstraat	C5
Zuiderzeestraat	
- WZ	C6
- OZ	C9
Zwaluwstraat	O1
Zwanensingel	O1
Zwijnskade	G1

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld in opdracht van Dorp Stad en Land voor de gemeente Sliedrecht door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

www.welstand.com

