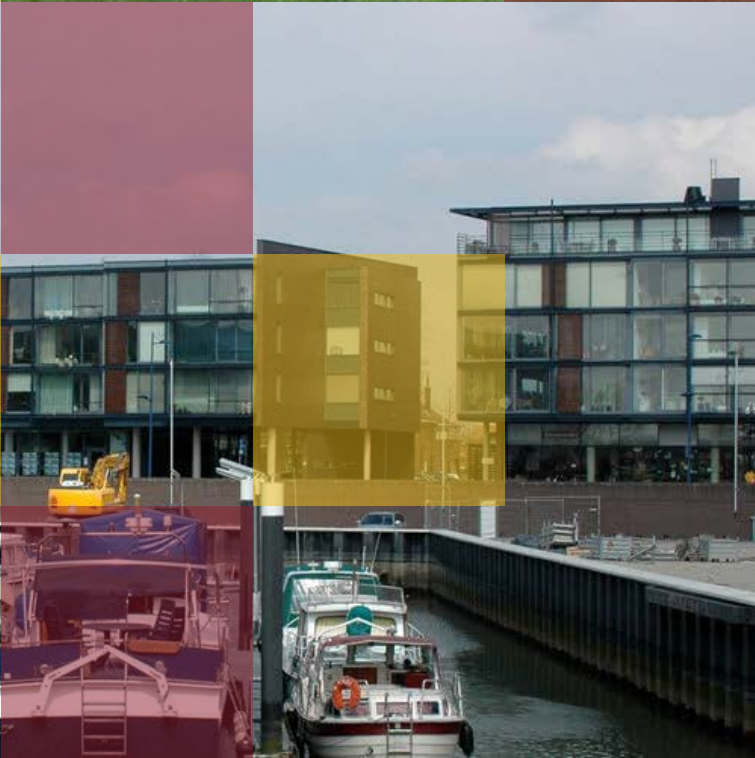




Nota ruimtelijke kwaliteit Alblasserdam



Gemeente Alblasserdam
Rho adviseurs voor leefruimte

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Colofon

Gemeente Alblasserdam

Cortgene 9A

2951 EA Alblasserdam

t: 14-078

w: www.alblasserdam.nl

Rho adviseurs voor leefruimte

Central Post

Delftseplein 27b

3013 AA Rotterdam

t: 010-2018555

w: www.rho.nl

Datum

10 juli 2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5	4. Monumenten	67
Doel	6		
gebiedstypologie centraal	6		
Welstandsniveau's	8	5. Object gerichte welstandscriteria	71
Themagebieden	8	Inleiding	79
Afstemming met de omgeving	8	Reclame	72
Beschermde dorpsgezichten	10	Dakkapel	74
Bestaande beeldkwaliteitsplannen	10	Dakopbouw op kap	75
		Bijbehorend bouwwerk	77
2. Bijzonder welstandsniveau	13	Kozijn- of gevelwijziging	77
Centrum	15	Zonnepanelen en -collectoren	78
Woongebied Centrum Oost	21	- in beschermd dorpsgezicht	78
Dijklint Alblas	25	- op monumenten	79
Dijklint Noord	29	Erf- en perceelafscheiding	79
Wielen en parken	33		
Landelijk gebied	37	6. Bijzondere bepalingen	83
		Algemene welstandscriteria	84
3. Regulier welstandsniveau	41	Hardheidsclausule	84
Woongebieden		Excessen regeling	85
Traditionele blokverkaveling	43	Inbreidings- en ontwikkellocaties	85
Het nieuwe bouwen	45		
Woonerven/Formumbeweging	49	7. Bijlagen	
Individuele woningbouw	51	1. Lijst van monumenten	
Thematische woningbouw	53	2. Lijst van beelbepalende panden	
Toetsingscriteria Woongebieden	57		
Bedrijventereinen	59		
Sportterreinen, parken groen	63		



RHOEK
ROPE

sind

SALE

Hoedenspecialzaak

Inleiding

Inleiding

Doel

Het zicht op gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte vormen de dagelijkse leefomgeving van inwoners, ondernemers en bezoekers van Alblasserdam. Dat betekent ook dat het uiterlijk van een bouwwerk niet alleen de eigenaar aangaat. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan haar eigen kwaliteit en geeft de gemeente extra impuls als toeristische bestemming, als woon- en bedrijfslocatie of als vestigingsplaats voor winkels en voorzieningen.

Deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is enerzijds opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente en haar bewoners een **aantrekkelijk gebouwde omgeving** waarderen en willen behartigen. Anderzijds is een belangrijk uitgangspunt om in de gedachte van de **omgevingswet** de burger meer vrijheid te geven waar dat kan. De rol van de gemeente in het ruimtelijk ordeningsproces is namelijk veranderd. De gemeente zet de ontwikkelrichting uit, formuleert haar doelen. In plaats van 'zelf doen' inviteert zij anderen om die doelen te realiseren. De gemeente geeft de kaders aan en wil binnen die kaders stimuleren en aanjagen, inspireren en mogelijkheden scheppen. Het 'nee mits' van weleer maakt plaats voor 'ja,

onder voorwaarde dat'. Over die voorwaarden gaat het in dit ruimtelijk kwaliteitskader.

Uitgangspunt is een meer **integrale afweging** waarbij ook zaken als duurzaamheid en participatie een duidelijke plek krijgen. Dit betekent een meer terughoudende opstelling met het toetsen van ruimtelijke kwaliteit, minder regels én minder bemoeienis met details in gebieden waar dit verantwoord is en meer verantwoordelijkheid voor de burger zelf. Er zijn geen welstandsvrije gebieden in Alblasserdam benoemd.

Gebiedstypologie centraal

De gebiedstypologie (landschap, stedenbouw en architectonische kenmerken) hebben een centrale plek in deze nota. Per themagebied en toetsingsniveau zijn voor de wijken de kenmerken van de omgeving beschreven en duidelijke criteria opgesteld waarop (bouw)plannen in ieder geval beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast biedt deze nota ook inspiratie voor ontwerp en inrichting om initiatiefnemers enthousiast te maken en te inspireren bij het maken van hun plannen.



- 1925 het lintdorp



1925 - 1940 vooroorlogse uitbreidingen



1945 - 1970 wederopbouw



Het weidse landschap van de polder



Karakteristiek dijklint en centrum



Bedrijvige gemeenschap



1970 - 1980 CIAM



1980 - 2000 Woonerven/Forum



2000 - nu thematische bouw

Welstandniveau's

Voor de toetsing zijn twee welstandsniveaus vastgelegd waarin wordt aangegeven in welke gebieden de gemeente meer regulering wenst en in welke gebieden er een minder strenge toetsing plaatsvindt.

De twee verschillende beschermingsregimes in de gemeente Alblasserdam zijn hiernaast op de kaart weergegeven. Vanuit cultuurhistorisch perspectief en een breed perspectief aan beleidsterreinen zijn er gebieden aangewezen met verschillen in beschermd status. Afzonderlijke rijksmonumenten en andere beeldbepalende objecten zijn niet op de kaart aangegeven. Deze zijn voor de volledigheid als bijlage bij de nota gevoegd.

Welstandsniveau: Bijzonder

Gebieden met een strenge toets waarbij alle omgevingsvergunningplichtige bouwwerken door de welstandscommissie en erfgoedcommissie worden getoetst aan zowel de voor- als achterzijde. Deze gebieden zijn van cruciale betekenis voor het totaal beeld van de kern en de relatie met het aanliggende landschap. Hieronder vallen de gebieden die een hoge cultuurhistorische, architectonische of stedenbouwkundige waarde hebben zoals het centrum en de andere gebieden die vallen onder het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast valt het landelijk gebied door de openheid en zicht onder het bijzondere niveau. Toetsing binnen het bijzondere niveau is vooral gericht op de historische en/of landschappelijke context.

Toetsing omvat daarom alle relevante aspecten zoals ligging, massa, architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik en kapvormen en de relatie met de openbare ruimte. Hierbij wordt zorgvuldig en gedetailleerd getoetst, waarbij de zorgvuldige inpassing in de omliggende context het uitgangspunt is en daarom een bijzondere inspanning vereist.

Welstandsniveau: Regulier

Gebieden die een regulier toetsingsniveau hebben, zijn gebieden die beperkte afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur of ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen kunnen verdragen. Toetsing betreft dan ook de basiskwaliteit van de bouwwerken en vraagt een normale inspanning. Er wordt getoetst op de verschijningsvorm aan de voorzijde van de bouwwerken richting het openbaar gebied.

Woningbouwlocaties in ontwikkeling worden, mits gelegen buiten het beschermd stadsgezicht, onder het soepele regime geplaatst. Extra sturing voor de ontwikkeling wordt meegegeven met een op het project toegesneden beeldkwaliteitplan.

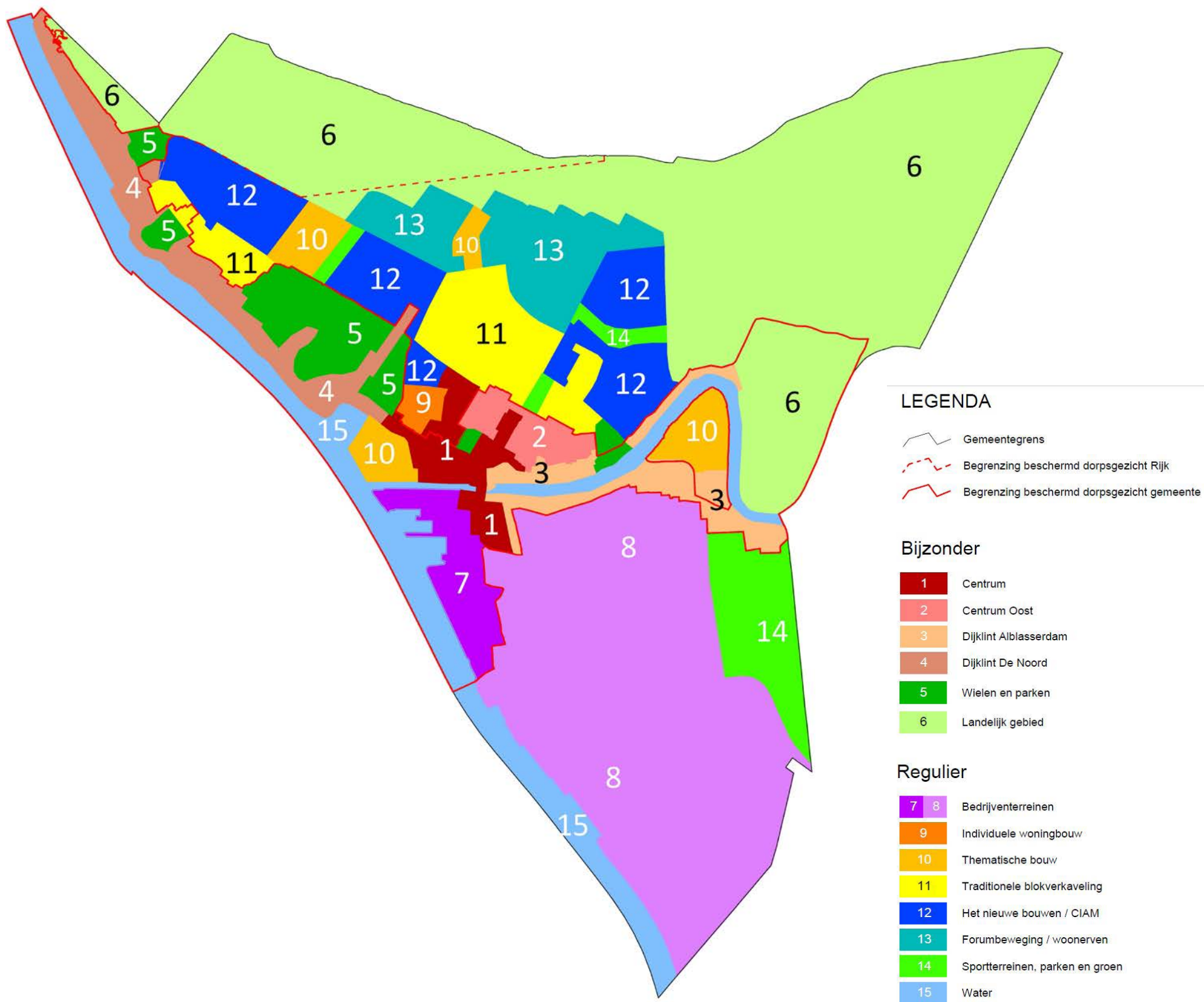
Themagebieden

De verschillende te onderscheiden deelgebieden zijn onderverdeeld in themagebieden. Deze themagebieden verschillen in hun ruimtelijke verschijningsvorm door de ontstaansgeschiedenis, planningsmethode, bouwperiode of functie. Per thema is beknopt een daarop toegesneden inspiratiekader toegevoegd waarin aspecten die te maken hebben met de gebouwen, het perceel en de openbare ruimte worden uitgelicht. De reguliere woongebieden zijn onder één thema gebracht, en hebben daarom ook één toetsingskader, maar zijn wel onderverdeeld in samenhangende buurten met een eigen toegesneden inspiratiekader.

Afstemming met de omgeving

De gedachte is om de burger meer vrijheid en verantwoordelijkheid te geven ten aanzien van de inrichting van de eigen leefomgeving. Daarom vraagt de gemeente Alblasserdam aan de initiatiefnemers van bouwplannen om ook de aanvaardbaarheid in hun eigen directe omgeving te peilen.

Bij een initiatief wordt in ieder geval verwacht dat de direct omwonenden (buren) zijn geïnformeerd over het initiatief.



Beschermd dorpsgezichten en monumenten

Beschermd Dorpsgezicht Alblasserdam

Sinds 2013 heeft de gemeente Alblasserdam een beschermd dorpsgezicht aangewezen met daarin beeldbepalende objecten en structuren. Via deze aanwijzing kunnen de karakteristieke historische identiteit van het dorp behouden blijven en cultuurhistorische waardevolle panden binnen Alblasserdam beter worden beschermd.

Voor het aanwijzen van het gezicht zijn twee criteria gehanteerd:

1. het landschap (structuren zoals oeverwallen en dijken);
2. clusters van waardevolle bebouwing die een ensemblewaarde vertegenwoordigen, al dan niet samenvallend met de landschappelijke structuren of juist met tussenliggende zichtlijnen op het landschap.

Deze criteria zijn zo gekozen omdat de Alblasserdamse ruimtelijke opbouw gedictieerd wordt door het landschap (rivier en polder). Alblasserdam heeft hierdoor een heel eigen karakter en opbouw. Dit geldt met name voor de dijken met daarop de kenmerkende bebouwing langs de Noord en de Alblas en ook voor enkele zijstraten hiervan en voor de Dam. In de overige wijken is het oude boerenlandschap niet of nauwelijks meer voelbaar. Deze wijken dragen minder bij aan de Alblasserdamse identiteit en zijn vooral opgebouwd vanuit een ander gedachtengoed.

In het beschermde gebied zijn zeven clusters aangewezen, concentraties van gebieden die bijzonder waardevol zijn, te weten: omgeving Rijzenwiel, omgeving Lammetjeswiel, omgeving Kerkstraat, industriezone West-Kinderdijk, omgeving Dam (inclusief Oranjestraat).

Beschermd Dorpsgezicht Kinderdijk-Elshout

In 1993 is van rijkswege het beschermd dorpsgezicht Kinderdijk-Elshout aangewezen om de invloedssfeer van de molens te Kinderdijk te beschermen. Een deel van dit beschermd dorpsgezicht ligt in de polder Blokweer binnen de gemeentegrenzen van Alblasserdam. In dit deel van de polder is vooral de openheid van belang.

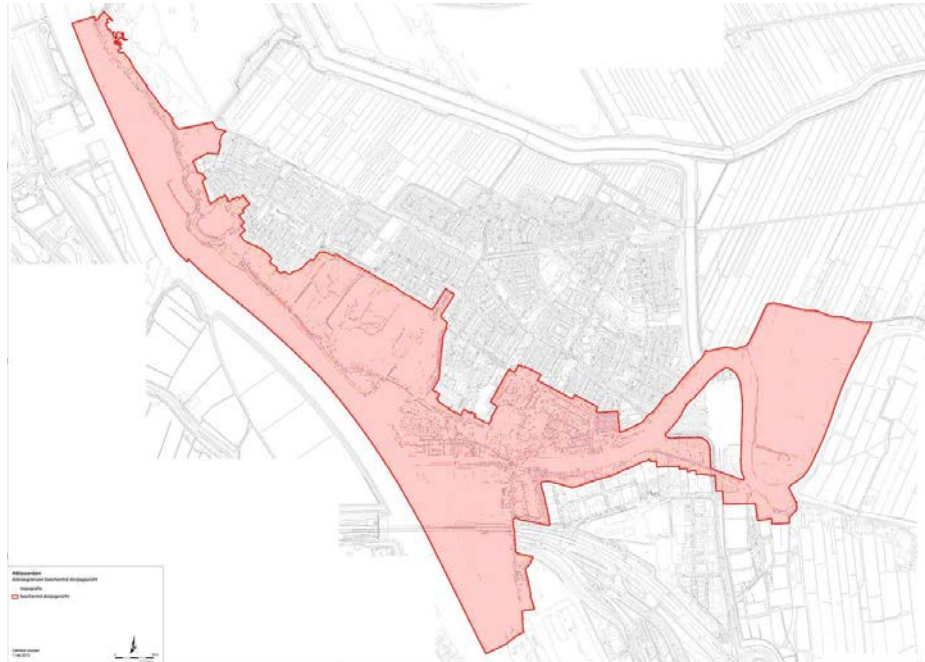
In de gebieden aangewezen als beschermd dorpsgezicht geldt het welstandsniveau Bijzonder.

In Alblasserdam bevinden zich veel monumenten. Daarnaast zijn er 330 panden aangewezen als beeldbepalend voor het beschermd dorpsgezicht. In de bijlagen is een lijst met monumenten en beeldbepalende panden opgenomen.

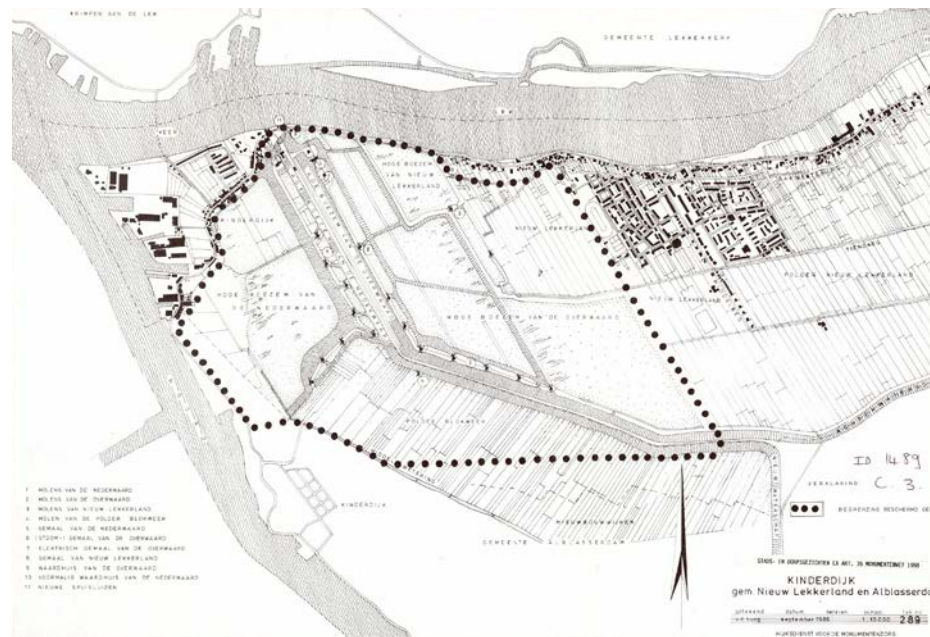
Aanvragen binnen de beschermde dorpsgezichten en/of monumenten worden altijd door de welstandscommissie en de erfgoedcommissie tegelijk getoetst.

Bestaande beeldkwaliteitplannen

In deze Nota Ruimtelijke Kwaliteit is de aandacht vooral gericht op de bestaande gebieden. In sommige gevallen is voor nieuwe ontwikkelingen een beeldkwaliteitsplan gemaakt, een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in een bestemmingsplan of stedenbouwkundige visie opgesteld. Stedenbouwkundige kaders, beeldkwaliteitsplannen en beeldregieplannen zijn de toetsingskaders voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor in ontwikkeling zijnde grotere projecten.



Beschermd dorpsgezicht Alblasterdam (gemeentelijk)

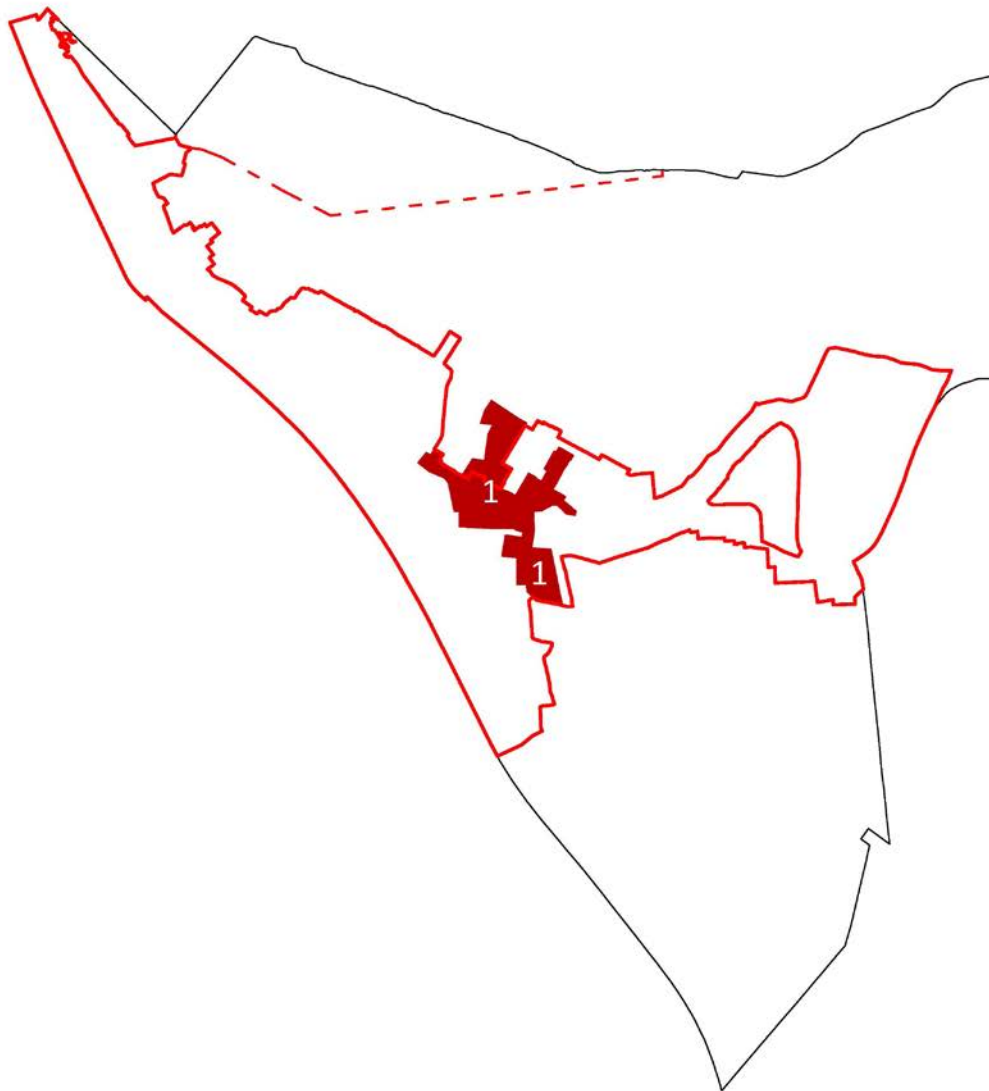


Beschermd dorpsgezicht Kinderdijk - Elshout (van rijkswege)









**Bijzonder
Welstandsniveau**



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Centrum

Centrum

Algemene karakteristiek

Het centrumgebied kent een zeer diverse bebouwing met daarin een ruime diversiteit aan functies, zoals wonen, werken en recreëren. Dit deelgebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Van Eesterensingel, in het oosten door de Plantageweg, het zuiden door de buitenjachthaven en de Dam en in het westen winkelcentrum Makado en de Havenkerk.

Aan het oude dijklint in het centrum staan voorzieningen en woningen naast elkaar. De woningen zijn (op dijkniveau) overwegend één of twee lagen met kap. Er staan vooral twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen die dicht op elkaar zijn gebouwd. De woningen hebben hier en daar een ondiepe voortuin, maar staan meestal direct aan het trottoir. Op een enkele plek zijn hiertussen nieuwe grotere complexen gezet. Tussen de dijk en de haven staan ook enkele bijzondere gebouwen zoals de kerk, het gemeentehuis met een plein ervoor en appartementengebouwen met winkel- of voorzieningenplint. Deze bijzondere gebouwen hebben hun oriëntatie niet direct op de dijk maar staan er vaak haaks op waardoor er doorzichten zijn richting de haven en de brug over de Noort.

De Plantageweg is een belangrijk onderdeel van het voorzieningencentrum. De gebouwen zijn twee tot drie lagen met een kap. De plint is voor het grootste deel in gebruik als winkel, horeca of dienstverlening. De Plantageweg heeft een bijzonder profiel met een groene middenberm met daarin een bomenrij. In het eerste zuidelijk deel met historische uitstraling wordt tussen de bomen geparkeerd. In het noordelijk deel aan de trottoirzijden. De openbare ruimte van de haven, de dijk en Plantageweg vormen de belangrijkste verblijfsplekken. De dijk (Cortgene) en de Plantageweg vormen het voorzieningencentrum.

In het centrum is een grote variatie aan architectuur en vormgeving. Deze woningen zijn duidelijk van elkaar te onderscheiden door de diversiteit in de gevels. De openbare ruimte in het centrum is in het algemeen hoogwaardig ingericht. Vrijstaande woningen in het gebied zijn doorgaans op meer ambachtelijke wijze afgewerkt, met bijvoorbeeld waterlijsten en hoekkettingen. Daarnaast zijn veel woningen afgewerkt met karakteristieke details, zoals glas-in-lood en tuitgevels. Dit deelgebied valt binnen het Beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam.

Parkeren in gebied gebeurt op veel plekken langs de straat. Verspreid door het gebied zijn verschillende parkeervelden te vinden zoals bij het winkelcentrum en achter het raadhuis. Het raadhuisplein biedt een verbinding tussen het water en de haven, het winkelcentrum. In het centrum zijn verschillende plekken met groen te vinden. Bijvoorbeeld aan de Van Eesterensingel en het Bos van Rijkee.

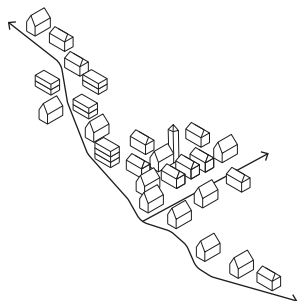
Waardering

Het centrum is het winkelgebied én heeft belangrijkste concentratie van openbare functies en dienstverlening. Het is historisch gegroeid rond kruising van de oude linten langs het water.

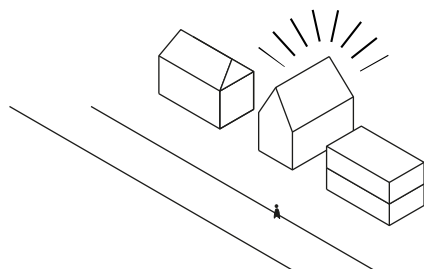
Bijzondere kwaliteiten zijn de individuele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit uit zich in afwisselende bebouwing van oudere en nieuwere panden naast elkaar met een variatie aan architectuur en vormgeving met een zorgvuldige detaillering. Bijzondere aandachtspunten bij ontwikkelingen zijn dan ook maat en schaal, detaillering van de gebouwen. Ook de samenhang van de openbare ruimte in het hele gebied kan in bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het verblijfsgebied en het centrum als geheel.

Samengevat

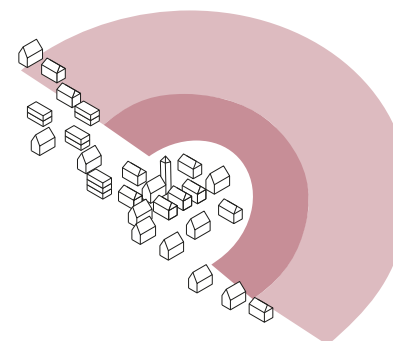
De dijk (Cortgene) en de Plantageweg vormen de belangrijke functionele- en ruimtelijke structuurdrager van het centrum.



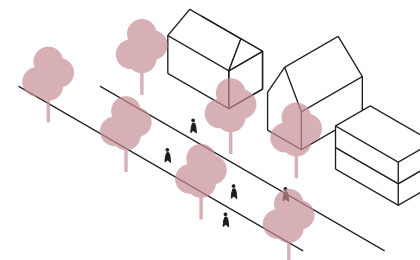
Het centrum gebied kent zeer diverse bebouwing met daarin een ruimte voor functies, zoals wonen, voorzieningen, werken en recreëren/verblijven én grote variatie aan architectuur en vormgeving. Dit deelgebied valt binnen het Beschermd dorpsgezicht van Alblasserdam.



Het centrum ligt centraal met woonwijken eromheen.

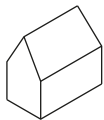


De openbare ruimte in combinatie met de bebouwing maakt van het centrum een belangrijke plek om te verblijven, zoals Raadhuisplein, aan de dijk en de haven.



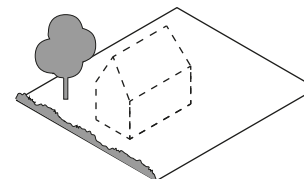
Ambities en inspiratie

Gebouwen



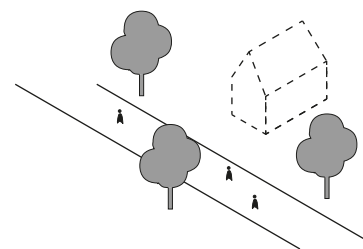
- Stel de ambitie hoog: dit is hét visitekaartje van Alblas-serdam
- Zorg dat nieuwbouw past en aansluit bij het heersende detailniveau
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en aansluiten op massa, de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik (denk bijvoorbeeld aan de plaatsing direct aan de straat)
- Neem bij ontwikkeling de herkenbare opbouw met overwegend individuele panden aan de dijk als uitgangspunt. Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling: rust in variatie door een eenduidige architectuur per pand.
- Respecteer de ensemblewerking langs de Plantage bij aanpassingen.
- Geef inbreiding de ruimte waar dat mogelijk is om voorzieningen te kunnen blijven ondersteunen.
- Nieuwe ingrepen mogen een eigen architectuur hebben, maar neem de spelregels in acht van maat en schaal, rooilijnen, open en gesloten wand, rustige en natuurlijk kleur- en materiaalgebruik en de kapvorm. In de stijl en de detaillering zit vooral de variatie. Deze zullen zorgvuldig moeten zijn én van een passend kwaliteitsniveau.

Percelen



- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied. Denk hierbij aan directe gevels aan de stoepen of een duidelijke afscheiding passend in het centrumgebied zoals bijvoorbeeld aan Cortgene op enkele plekken is toegepast.

Openbare ruimte



- Zorgvuldige inrichting en beheer van de openbare ruimte. De openbare ruimte is een zeer belangrijk aspect van de centrumbeleving (voorzieningen en verblijf). Afstemming van materialen zorgt voor samenhang en herkenbaarheid.
- Probeer de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te halen en zorg voor duidelijke parkeerlocaties.
- Duurzaam beheer van de openbare ruimte.
- Beperk de losse bebording, reclame-uitingen en uitstallingen in de openbare ruimte voor een ordelijk en overzichtelijk openbaar gebied.
- Zorg dat de mogelijkheid tot verblijven en recreëren in centrum worden bewaakt en onderhouden.



Toetsingscriteria

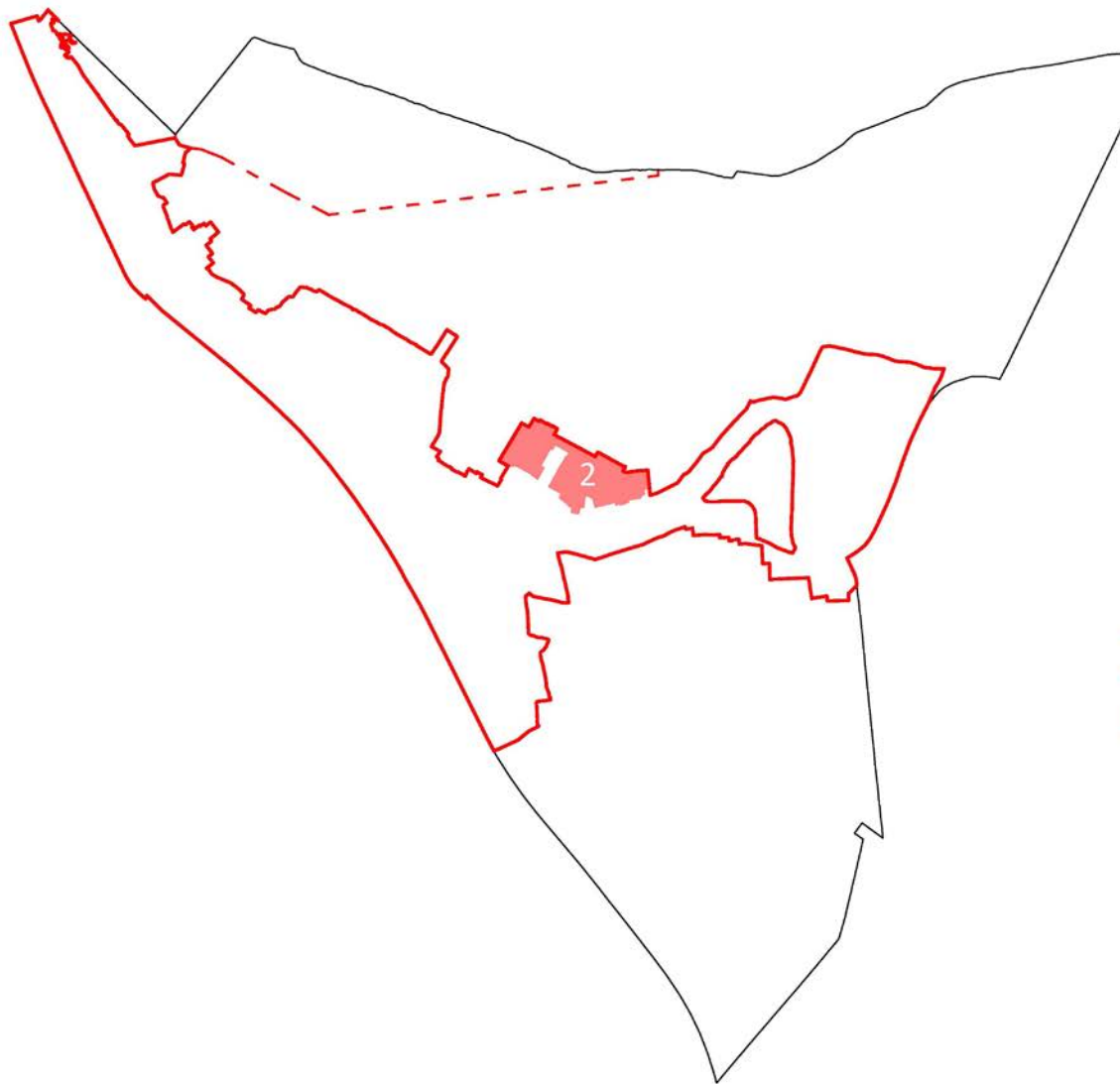
Toetsing

Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.





Omgeving

Behoud van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek als cultuurhistorisch compositie. Wandvorming en duidelijke rooilijnen zijn belangrijk.

Maat/schaal	Behoud en herstel van het diverse ruimtelijk karakter van de bebouwing met respect voor de cultuurhistorische karakter van het centrumgebied. Ritmiek van individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering: variatie overeenkomstig het straatbeeld met herkenbare pandenstructuur.
Vorm/oriëntatie	Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend en dient deze qua vormgeving en massa te passen in de bestaande bouw blokken, de bestaande parcelering is het uitgangspunt. Sterk straatgerichte gevels met aandacht voor de kapvorm: in het algemeen zijn zadeldaken, schilddaken of mansardekappen het meest wenselijk.
Stijl/architectuur/detail	Nieuwbouw dient aan te sluiten op de omgeving; (eigentijdse) toevoegingen / aanpassingen respecteren de bestaande stijl, architectuur en detaillering; Samenhang onderbouw (plint) en bovenbouw van winkelpanden, ook bij samenvoeging van winkelpanden/puien op begane grond; Per pand een eenduidige architectuur – geen mengvorm van stijlen; Aan de vormgeving van de gevels aan de straat worden hoge eisen gesteld: vanuit context én het gebouw. Zorgvuldige detaillering en een evenwichtige opbouw zijn van belang. Blinde zijgevels moeten worden voorkomen evenals dichte gevels op maaiveldniveau; Bij toevoegingen en renovatie dienen de oorspronkelijke (gevel)details behouden zoals dakranden, plinten, banden, rol- en speklagen.
Materiaal/kleur	Kleurstelling: traditioneel en natuurlijk. Kleurstelling van metselwerk/gevel en pannen op elkaar afstemmen. Kleuren dienen historische verantwoord te zijn. Kleuren die sterk met de omgeving contrasteren zijn niet toegestaan. Materiaalgebruik: (patinerende materialen of voorgepatineerde materialen) in overeenstemming met de centrumomgeving is overwegend traditioneel: keramische pannen, baksteen in aardetinten, licht pleisterwerk en houten kozijnen met profiel als basis met mogelijk moderne materialen zoals hard steen beton, glas en zink.
Duurzaamheid	De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan; Onttrek warmtepompen aan het zicht; Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Centrum Oost

Woongebied Centrum Oost (Gemengde bebouwing / traditionele blokverkaveling)

Algemene karakteristiek

In het oostelijk deel van het centrum tussen het Lint langs de Alblas en de van Eesterensingel ligt een buurtje dat wordt gekenmerkt een mengeling van verschillende bebouwing. Al zijn de woningen nagenoeg allemaal 1 of 2 lagen met een kap, toch is er redelijk veel variatie in woningtypen en bouwjaar.

In de loop der tijd heeft naast de dorpskern en aan het linten een verdichting van het bebouwingspatroon plaatsgevonden. Daarnaast is, na de organische groei van oorspronkelijke bebouwingslinten vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw, op een meer planmatige wijze verder uitgebreid. Tussen deze uitbreidingen zijn veelal gemengde bebouwingsgebieden ontstaan met verschillende kaveldiepten per blokje, maar wel binnen een stramien van een traditioneel bouwblok met duidelijke rooilijnen.

De straatprofielen zijn symmetrisch en eenvoudig ingericht. Het openbaar groen is schaars. Hier en daar staan bomen in het profiel. Het groene beeld moet echter vooral uit de voortuinen komen. Vooral waar hagen worden toegepast rond de voor- en zijtuinen ontstaat een aantrekkelijk beeld.

Hier is een gebiedje ontstaan met een gevarieerder bebouwingsbeeld door de langere periode waarin de gebouwen zijn opgericht, gesloopt en herbouwd. De bebouwing varieert dorpse typologieën zoals rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en beneden bovenwoningen en een kleine planmatige inbreiding of serie van enkele nieuwere woningen. De bebouwing bestaat uit één of twee lagen met kap en staat zowel haaks als evenwijdig aan de weg en de rooilijnen volgen het straatverloop. Kapvormen lopen uiteen van zadeldaken bij tweekappers en rijtjeswoningen tot mansarde, (samengestelde) schild- en piramidedaken bij vrijstaande woningen. Ook komen verschillende voortuindiepten voor.

Binnen deze structuur zijn her en der andere functies ingepast zoals een school, winkels, kerk of kantoor- of werkruimten. Bijzondere kwaliteiten in dit gebied hangen vooral samen met kwaliteiten van de aanwezige bebouwing, met name door het bebouwingsbeeld uit het begin van de vorige eeuw en de hoeveelheid groen in het beeld.

Meer achter het dijklint en westelijk van de Plantageweg in ligt een buurtje rond de Lelsstraat en Zeevaartstraat. Hier staan vooral rijwoningen van latere datum dan aan de dijk in een traditionele blokverkaveling. Het grootste deel hiervan bestaat uit vier, of meer woningen onder-een-kap. De straatprofielen zijn smal.

Waardering

De bebouwing heeft een gevarieerd karakter door de lange periode waarin de gebouwen zijn opgericht. Verschillende kavelvormen. De bebouwing varieert in typologie van landelijk tot substedelijk.

Bijzondere kwaliteiten in deze gebieden hangen vooral samen met de variatie en kwaliteiten van de aanwezige bebouwing zoals zorgvuldige detaillering en samenhangend materiaalgebruik.

Bijzondere aandacht is er in dit gebied vooral voor de samenhang van ensembles dat door verschillende uitbreidingen van de woning kan worden verstoord. Het gaat daarbij vooral om dakkapellen, dakopbouwen en nokverhogingen die duidelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

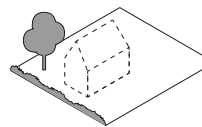
Ambities en inspiratie

Gebouwen

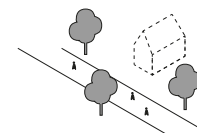


- Neem de bestaande min of meer organisch gegroeide of gestructureerde omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.

Percelen

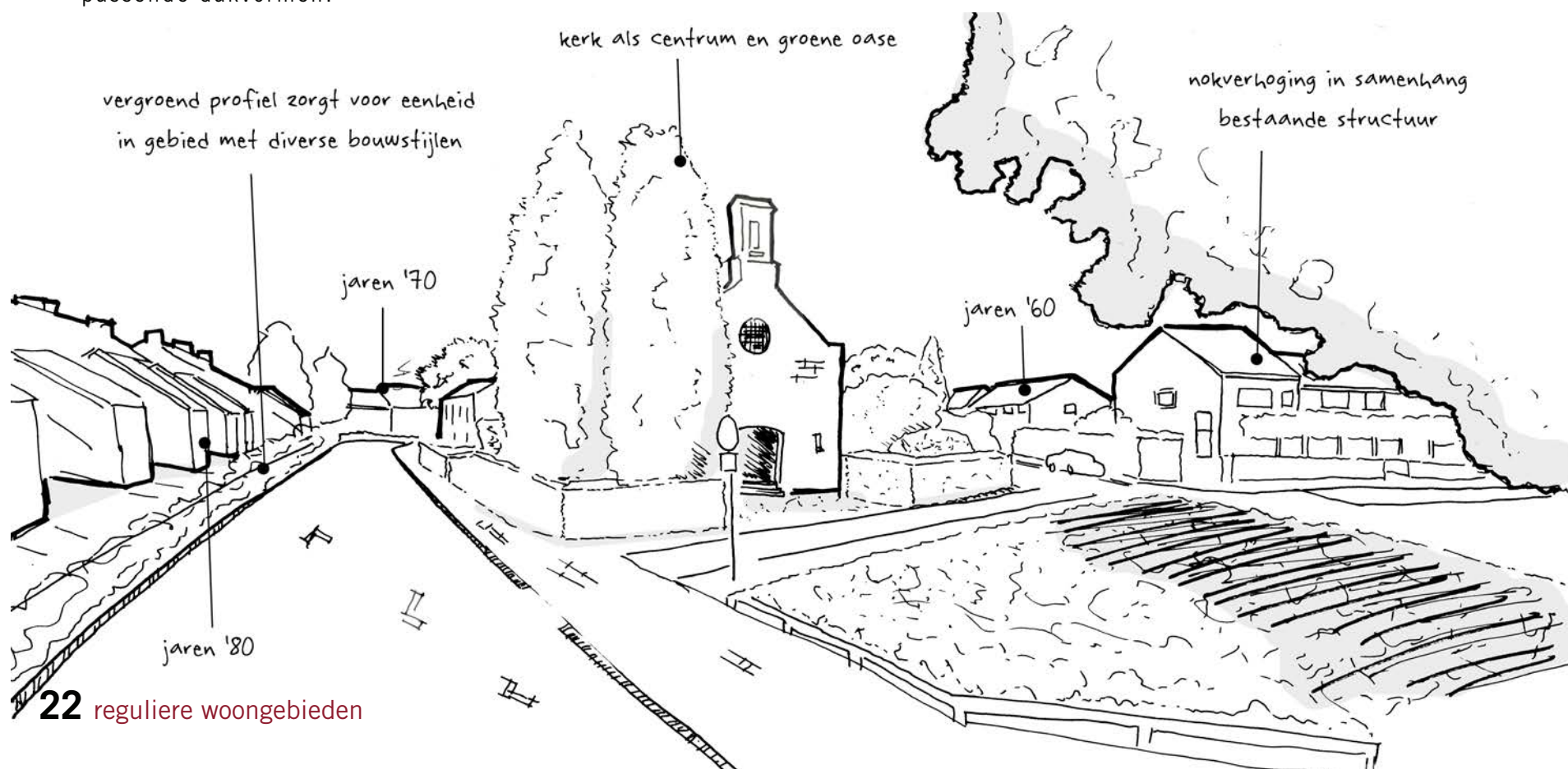


- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer en zijn bovendien niet klimaatadaptief.
- Maak lage erfafscheidingen langs de straten, gebruik hiervoor bij voorkeur hagen.



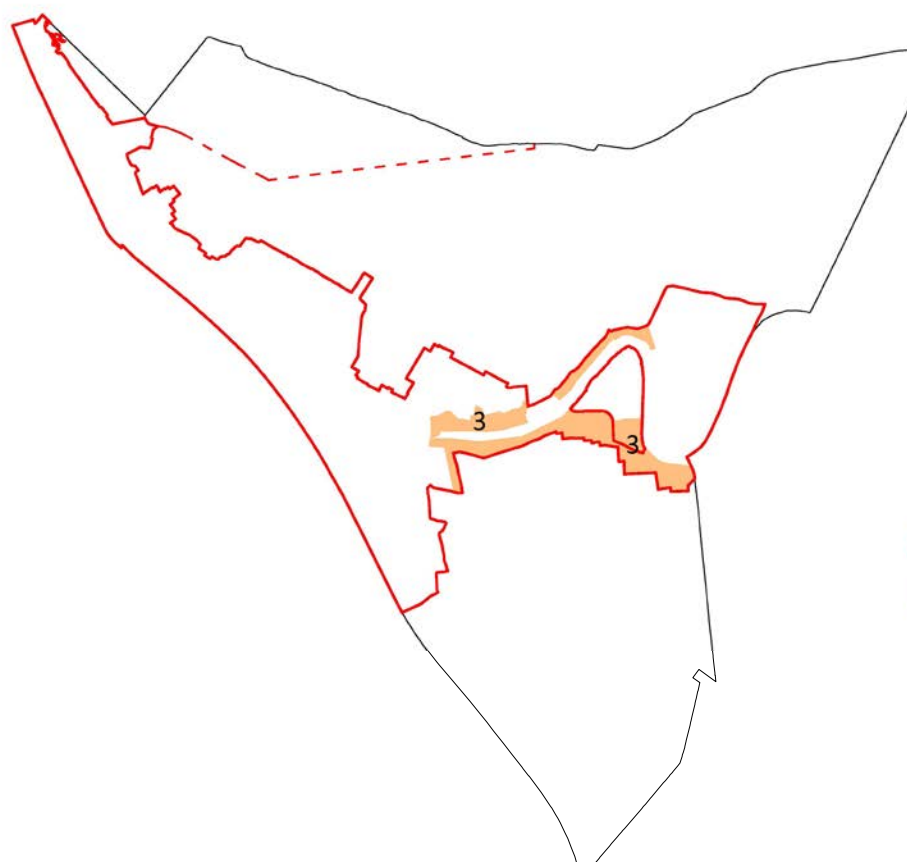
Openbare ruimte

- Koester bestaand openbaar groen.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.







Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde
Omgeving	Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.
Maat/Schaal	Bouwmassa's zijn gevarieerd Clusters of blokken kennen een sterke onderlinge samenhang
Vorm/Oriëntatie	Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat zoals dangs of dwarskap, tentdaken en mansarde Samenhang van de gebouwen gebouwen op de kavel
Stijl/architectuur/detail	Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving voor wat betreft massa, kapvormen, architectuur en detaillering. Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur
Materiaal/Kleur	Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de dorpse straat: gevels zijn hoofdzaak van baksteen. Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / wit Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische rode of antracietkleurige matte pannen.
Duurzaamheid	De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan; Onttrek warmtepompen aan het zicht; Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Dijkint Alblasserdam

groen en afwisselend straatbeeld

parkeren zorgvuldig ingepast

woningen met historische details



blokhagen en gemarkeerde entrees

Dijklint langs de Alblas

Algemene karakteristiek

Het dijklint langs de Alblas is onderdeel van het beschermde dorpsgezicht, en bestaat uit twee afzonderlijk herkenbare delen. De zijde van de Kerkstraat en Kortland (noordzijde van de Alblas) en de zijde van de Polderstraat en vinkenspolderweg (zuidzijde van de Alblas).

Aan beide zijde van de Alblas staat bebouwing aan een smalle straat. Veel woningen hebben dan ook geen voortuin en slechts een stoep. De woningen bestaan met name uit één woonlaag met kap die met de nok zowel haaks als evenwijdig op de straat staat. De oude vrijstaande bebouwing wordt afgewisseld door enkele nieuwere woningen met vaak een beduidend minder rijke detaillering.

Een opvallend element in de Kerkstraat zijn de stevige bomen in het smalle profiel en op het pleintje tussen de basisschool C.N.S. en de kerk aan het einde van de straat. Daarnaast zijn op een aantal plekken blokhagen in de voortuinen toegepast die het profiel een groene sfeer meegeven.

Van het dijklichaam zelf is aan weerszijde van de Alblas weinig meer te zien. Vanaf de brug over de Alblas naar het oosten toe vlakt het talud af. Aan de noordzijde van de Alblas is hier plek gemaakt voor achtertuinen met aanlegsteiger voor plezier vaart. Aan de zuidzijde is er een combinatie ontstaan van woningen en een groenstrook, eveneens met aanlegsteigers voor pleziervaart.

Aan de zuidzijde van Alblas is een soort gelijke bouwstijl te vinden als aan de noordzijde. Het zijn voornamelijk vrijstaande woningen met historische details. De nieuwe woningen zijn voornamelijk in rijwoningen gebouwd. De bebouwing is divers met kop- of langsgevels georiënteerd op de weg in verschillende bouwstijlen en uit verschillende tijdsperioden. De bouwstijl loopt uiteen van een oorspronkelijke stijl met zadel- of mansardedaken tot nieuwbouwwoningen met za-

deldak en wolfseinden of piramidedaken. Het materiaal- en kleurgebruik is ook divers. Baksteen in aardkleuren of wit geschilderd, stucwerk en hout overheersen. Daarnaast komen ook eigentijdse kunststofmaterialen bij recentere bebouwing voor.

Het dijklint aan de zuidzijde begint vanaf het de haven met een riante groenstrook. De rest van de straat is vooral stenig met nauwelijks groen in het openbaar gebied met uitzondering van de twee groene onbebouwde oever aan de Alblas verderop. Het recent vernieuwde licht bochtige straatprofiel wordt versterkt door hier en daar naar voren springende gevels van woningen in de bocht.

De bebouwing bestaat uit voornamelijk aaneengesloten gebouwde woningen een klein aantal (zeer) kleine vrijstaande woningen. De woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Aan de Vinkenspolderweg is het oude slagenlandschap nog herkenbaar. Dit deel aan de Vinkenspolderweg heeft een bijzondere structuur met langgerekte kavels waar ook in de tweede of zelfs derde linie wordt gewoond. De bebouwing staat in de richting van het landschap waardoor het onder een hoek aan de weg staat.

Vlak na de overgang van Polderstraat aan de zuidzijde van de Vinkenspolderweg loopt er evenwijdig met de weg een sloot mee. Dit zorgt voor een specifiek woonmilieu waarbij de huizen verder van de weg staan en met een bruggetje te bereiken zijn.

Waardering

De stedenbouwkundige opzet van de linten langs het water in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen en smalle profielen levert een pittoresk beeld op. De doorzichten op de Alblas waar de oever onbebouwd is versterkt dit beeld. De woningen hebben een eenvoudige opbouw met kappen in langs- en dwarsrichting. De linten zijn daarmee een bijzondere cultuurhistorische en ruimtelijke waarde waarbinnen zorgvuldig met nieuwbouw en aanpassingen zal moeten worden omgegaan.

Deze linten kent een redelijk hoge dynamiek, vooral ten aanzien van de kleine aan- en bijgebouwen en dakkapellen. Een zorgvuldige inpassing van deze toegevoegde elementen bij de architectuur is bij deze waardevolle linten een vereiste om de karakteristiek van de bebouwing te handhaven.



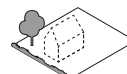
Ambities en inspiratie

Gebouwen



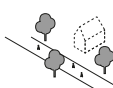
- Stel de ambitie hoog. Deze linten zijn voor Alblasserdam erg karakteristiek als historische bebouwingslijnen.
- Sluit bij toekomstige woningbouw aan schaal, maat en bij het heersende detailniveau van de bestaande individuele woningen
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling met voldoende detail
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de linten
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaats op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen



- Maak duidelijke begrenzingen van openbaar en privaat gebied. Denk hierbij aan directe gevels aan de stoepen of een duidelijke afscheiding passend in de straat zoals hagen of lage muurtjes.
- In geval van voortuinen: hou deze groen voor de algehele vergroening van het straatbeeld (klimaatadaptief).

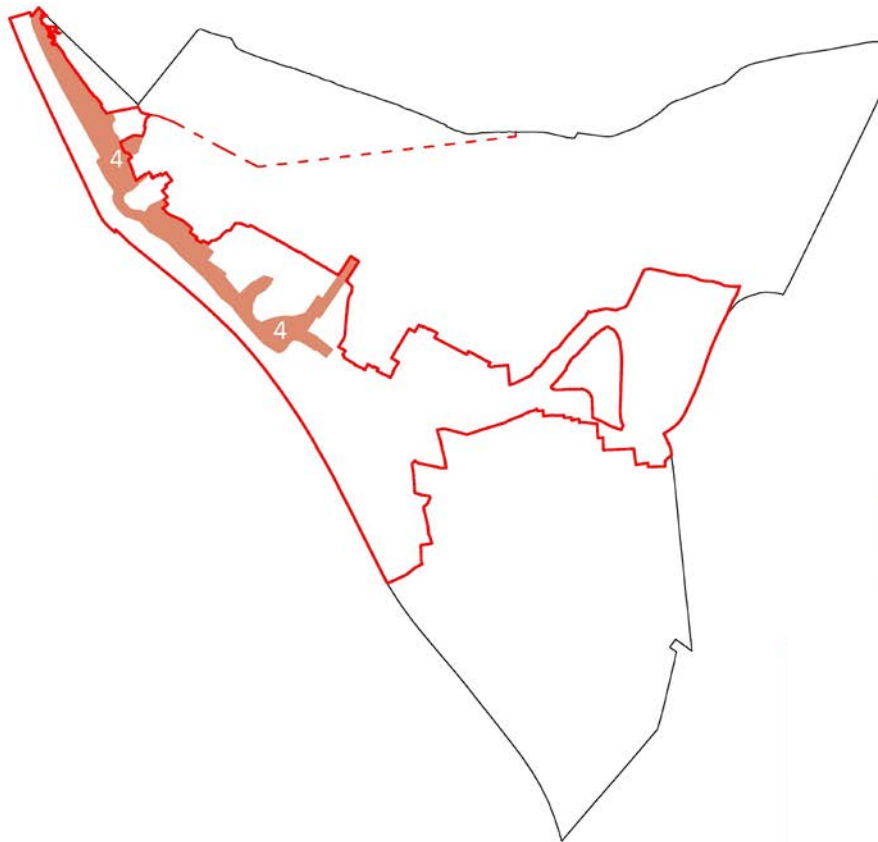
Openbare ruimte







- Koester bestaand openbaar groen en hou de plekken waar de Alblas zichtbaar is open.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen
- Zorg voor eenduidige inrichting over de lengte van de linten en wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.

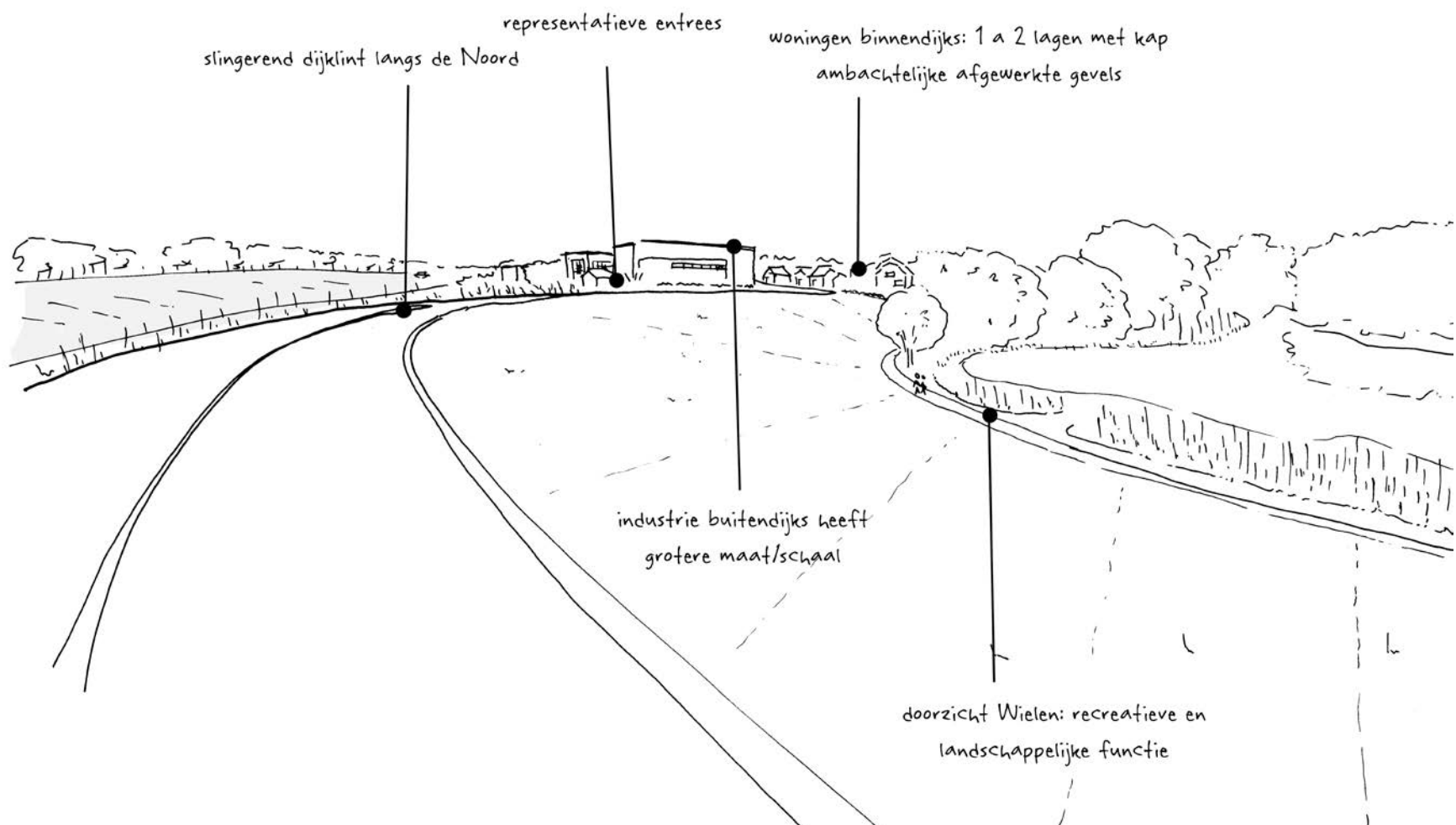
Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde
Omgeving	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van het oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek van het landelijke dijklint in zijn geheel. Nieuwbouw voegt zich in het straatbeeld van het betreffende deel van het lint.</p> <p>Gebouwen zijn vrijstaand en individueel, (eventueel korte rijtjes van 2-3 woningen in Polderstraat) Rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de verkavelingsrichting.</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.</p> <p>Hoogteverschillen van de dijk worden in de woningplattegronden opgenomen. Er wordt niet aangedijkt.</p>
Maat/Schaal	<p>Bouwmassa's zijn gevarieerd en sluiten aan op de bestaande bebouwing.</p> <p>Woningen hebben een onderbouw van één laag met een duidelijke kap.</p>
Vorm/Oriëntatie	<p>Straatgerichte voorgevels van hoofdgebouwen met grote gevelopeningen, een passende kapvorm en kaprichting: duidelijke langs of dwarskap.</p> <p>Kapvorm: tentdak en mansarde.</p> <p>Samenhang van de gebouwen gebouwen op de kavel en georiënteerd op lint of het slagenlandschap.</p>
Stijl/architectuur/detail	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving voor wat betreft eenvoudige plattegronden, massa, kapvormen, architectuur en detaillering.</p> <p>Vormgeving is ambachtelijk en sober, details zorgvuldig ontworpen.</p> <p>Gevels bestaan uit horizontale vakken met verticale raampartijen.</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur.</p>
Materiaal/Kleur	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met het dijklint.</p> <p>Gevels zijn hoofdzaak van baksteen.</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / wit.</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische rode of antracietkleurige matte pannen/ dakbedekking met duidelijk zichtbaar patina.</p>
Duurzaamheid	<p>De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan;</p> <p>Ottrek warmtepompen aan het zicht;</p> <p>Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.</p>



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Dijklint De Noord



Dijklint langs de Noord

Algemene karakteristiek

Het dijklint langs de rivier de Noord is onderdeel van het beschermde dorpsgezicht Ablasserdam. De dijk heeft een belangrijke historische waarde voor Ablasserdam door de karakteristieke (vaak nog oude) bebouwing, het verloop van de dijk en de daarop gelegen weg langs het water.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen en industrie, zoals scheepswerven en een enkele voorziening, dienst/bedrijf aan huis of winkel. Woningbouw is vooral aan de binnendijkse zijde aanwezig maar ook hier en daar aan buitendijkse zijde te vinden. De industrie ligt uitsluitend aan de buitendijkse zijde. De aanwezige woningen zijn voornamelijk vrijstaand en wordt afgewisseld door rijwoningen. Bouwjaar en vormgeving varieert. Karakteristieke eigenschappen van de woningen zijn de ambachtelijk afgewerkte gevel van de oudere woningen, het gebruik van kappen en de hoogte van 1 a 2 lagen met kap. Het gebruikte materiaal is overwegend baksteen, met hier en daar houten delen. Door het bochtige verloop van de weg zijn een aantal kopgevels goed zichtbaar. Her en der zijn groene plekken tussen de woningen te vinden in de vorm van zogenaamde wielen. Deze wielen bieden vanaf de dijk een doorkijk naar het achterliggende landschap. Op enkele plekken is een lang open zicht op de rivier aanwezig. Deze doorzichten zijn een belangrijke kwaliteit.

De aanwezig industrie bevindt zich aan de buitendijkse zijde van de weg. Door het verschil in schaalgrote ten opzichte van de aanwezige woningbouw, zorgt dit voor een duidelijk herkenbare functionaliteit. Echter het gebruik van de industriële bebouwing loopt terug en het beheer van de kavels is minimaal. Herontwikkeling op termijn van enkele plekken ligt voor de hand (vooral westzijde /Kloos).

In de dorpskern gaat de voornamelijk vrijstaande bebouwing over in meer rijbebouwing en soms gestapelde woningbouw verderop de dijk.

In de kern van Ablasserdam splits het historische dorpsgezicht zich op in twee wegen. Een deel gaat verder in de richting van de Cortgene en de Dam, en een deel in de richting van de Haven. In de richting van Cortgene wordt het historische karakter sterk aanwezig door de vrijstaande, historische bebouwing. Aan de Haven is vooral nieuwbouw te vinden in de vorm van rijwoningen en gestapelde bouw, met uitzicht op de veerhaven en de rivier.

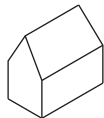
Waardering

De stedenbouwkundige opzet van het lint langs de Noord is gevarieerd en de bebouwing is uit verschillende perioden. Woningbouw is vooral aan de binnendijkse zijde aanwezig maar ook hier en daar aan binnendijkse zijde te vinden. Dit lint is voor Ablasserdam erg karakteristiek, het is de historische entree van Ablasserdam en het aanzicht van de kern vanaf het water. Het lint is een bijzondere cultuurhistorische waarde waarbinnen zorgvuldig met nieuwbouw en aanpassingen zal moeten worden omgegaan. Een zorgvuldige inpassing van toegevoegde elementen, zoals aan- en bijgebouwen, dakkapellen en dergelijke, bij de architectuur is bij dit waardevolle lint een vereiste om de karakteristiek van de bebouwing te handhaven. Nieuwe ontwikkelingen moeten vooral passen in de maat en schaal van het lint.



Ambities en inspiratie

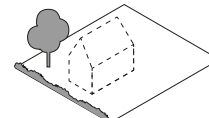
Gebouwen



- Stel de ambitie hoog. Dit lint is voor Alblasserdam erg karakteristiek, het is de historische entree van Alblasserdam aan de noordzijde.
- Sluit bij toekomstige woningbouw aan de schaal, maat en bij het heersende detailniveau van de bestaande woningen.
- Ga door op de herkenbaarheid van individuele panden en kavels.
- Zorg voor een evenwichtige opbouw in de gevelindeling, variatie zonder kakofonie aan stijlen (stijl vast per gebouw).
- Buitendijkse herontwikkeling bij vertrek van industrie is maatwerk. Denk hierbij aan voldoende doorzichten, kwaliteit van gebouwen en architectuur, aansluiting bij bestaande bebouwing aan de dijk én de gebruiksmogelijkheden van de oever.
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het dijklint en dorpskern.
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaats op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.

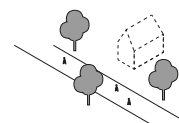


Percelen



- Zorg bij onbebouwde delen van percelen voor doorzicht naar de achtergelegen polder, plaats erfbebouwing vooral achter de woning en niet er naast.
- Gebruik lage erfscheidingen of hagen of subtiele open hekwerken langs de dijk
- Hou de percelen ruim. Geen percelen opdelen om te verdichten en woningen toe te voegen.

Openbare ruimte

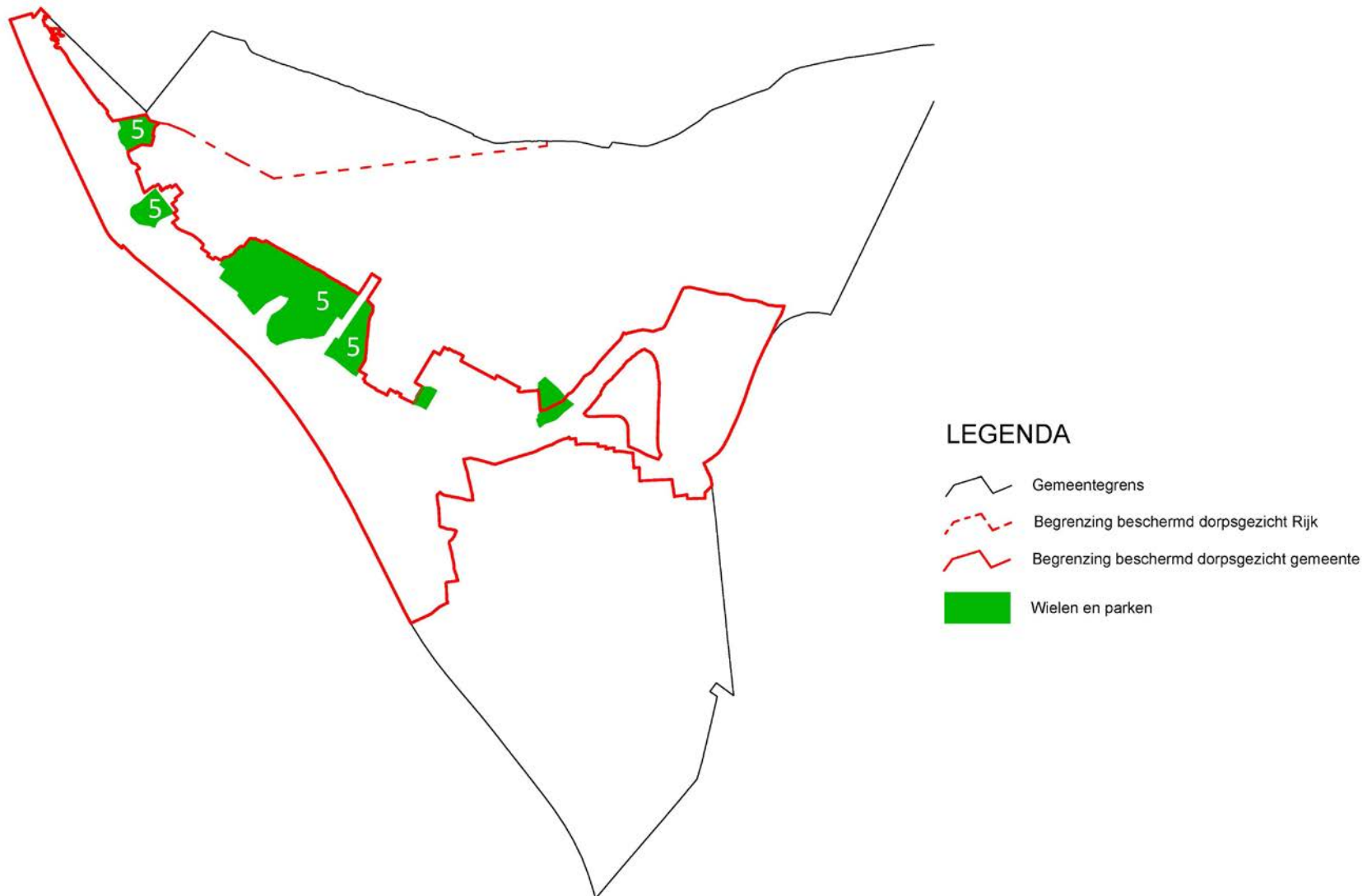


- Zorg voor een rustige eenduidige vormgeving langs het dijklint. Het centrum kan hierbinnen worden verbijzonderd.
- Behoud het bestaande groen in het openbaar gebied en vergroen het beeld door meer groen op de kavels zoals in voor- en zijtuinen.



Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde
Omgeving	<p>Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek van het dijklint in zijn geheel.</p> <p>Gebouwen zijn vrijstaand en individueel, rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de verkavelingsrichting van de dijk, aanwezige doorzichten op het gebied achter de dijk worden behouden, geen garages carports etc in de zichtlijnen naast hoofdgebouwen. Woningen nemen het hoogteverschil van de dijk op (geen aangedijkte plateaus).</p> <p>Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.</p>
Maat/Schaal	Bouwmassa's zijn gevarieerd en sluiten aan op de bestaande bebouwing woningen hebben een onderbouw van één tot anderhalve laag met een duidelijke kap.
Vorm/Oriëntatie	<p>Straatgerichte voorgevels van hoofdgebouwen met grote gevelopeningen, een passende kapvorm en kaprichting in de straat zoals dangs of dwarskap, tentdak en mansarde.</p> <p>Samenhang van de ggebouwen op de kavel.</p>
Stijl/architectuur/detail	<p>Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving voor wat betreft eenvoudige plattegronden, massa, kapvormen, architectuur en detaillering.</p> <p>Vormgeving is ambachtelijk en sober, details zorgvuldig ontworpen.</p> <p>Gevels bestaan uit horizontale vakken met verticale raampartijen.</p> <p>Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur.</p>
Materiaal/Kleur	<p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met het dijklint: gevels zijn hoofdzaak van baksteen.</p> <p>Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / wit</p> <p>Materiaalgebruik is overwegend traditioneel: Baksteen, natuursteen, hout, keramische rode of antracietkleurige matte pannen.</p>
Duurzaamheid	<p>De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan;</p> <p>Ottrek warmtepompen aan het zicht;</p> <p>Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.</p>



Wielen en parken

Algemene karakteristiek

In Alblasserdam liggen een aantal min of meer verscholen fraaie groene parkachtige gebieden.

Achter de dijk van de Noord liggen een aantal groene gebieden tussen het lint en de grootschaliger uitbreidingswijken in het noordoosten daarvan. Deze parkachtige gebieden in Alblasserdam zijn vanuit de oorsprong aan de dijk gekoppeld zoals Oostromse Wiel, Kattenwiel, Rijzenwiel en de grotere groengebieden rond Lammetjeswiel en het Bos van Rijkee.

De parken herbergen door hun omvang, inrichting en ligging ten opzichte van elkaar ook belangrijke natuurwaarden en vormen zo belangrijke schakels in de groenstructuur van de hele kern. Met name de wielen zorgen voor een diversiteit aan biotopen langs de dijk met water en opgaand groen.

Daarnaast zijn de gronden van de kerk met begraafplaats (met name het oude deel) aan de Kerkstraat ook een bijzondere groene locaties binnen de bebouwde structuur van het dorp.

Hier en daar is bebouwing aanwezig in deze gebieden.

Deze groene plekken zijn daarom onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Alblasserdam en vallen daarom onder het bijzondere toetsingsregiem.

Waardering

De waardering van dit gebied betreft vooral de openheid en het groene beeld. De terreinen zijn belangrijke landschappelijke open plekken in de stedenbouwkundige structuur waardoor aan oostzijde zicht wordt geboden op het cultureel erfgoed Kinderdijk. Het onderhoud en het beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden.

Belangrijke aandachtspunten bij ontwikkelingen van gebouwen zijn de samenhang met het historische landschap en verkaveling, het (agrarisch) ensemble op de kavel en zorgvuldige detaillering vanwege de vaak goede zichtbaarheid vanuit de omgeving en het sterk individueel karakter van de bebouwing.

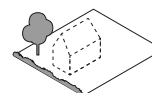
Inspiratie

Gebouwen



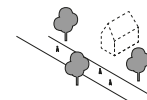
- Wees terughoudend met bebouwing.
- Neem de historisch gegroeide omgeving van het park als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw op percelen.

Percelen



- Besteed veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, struweel, oprijlanen etc.
- Aandacht voor zicht op en over waterpartijen.
- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Openbare ruimte

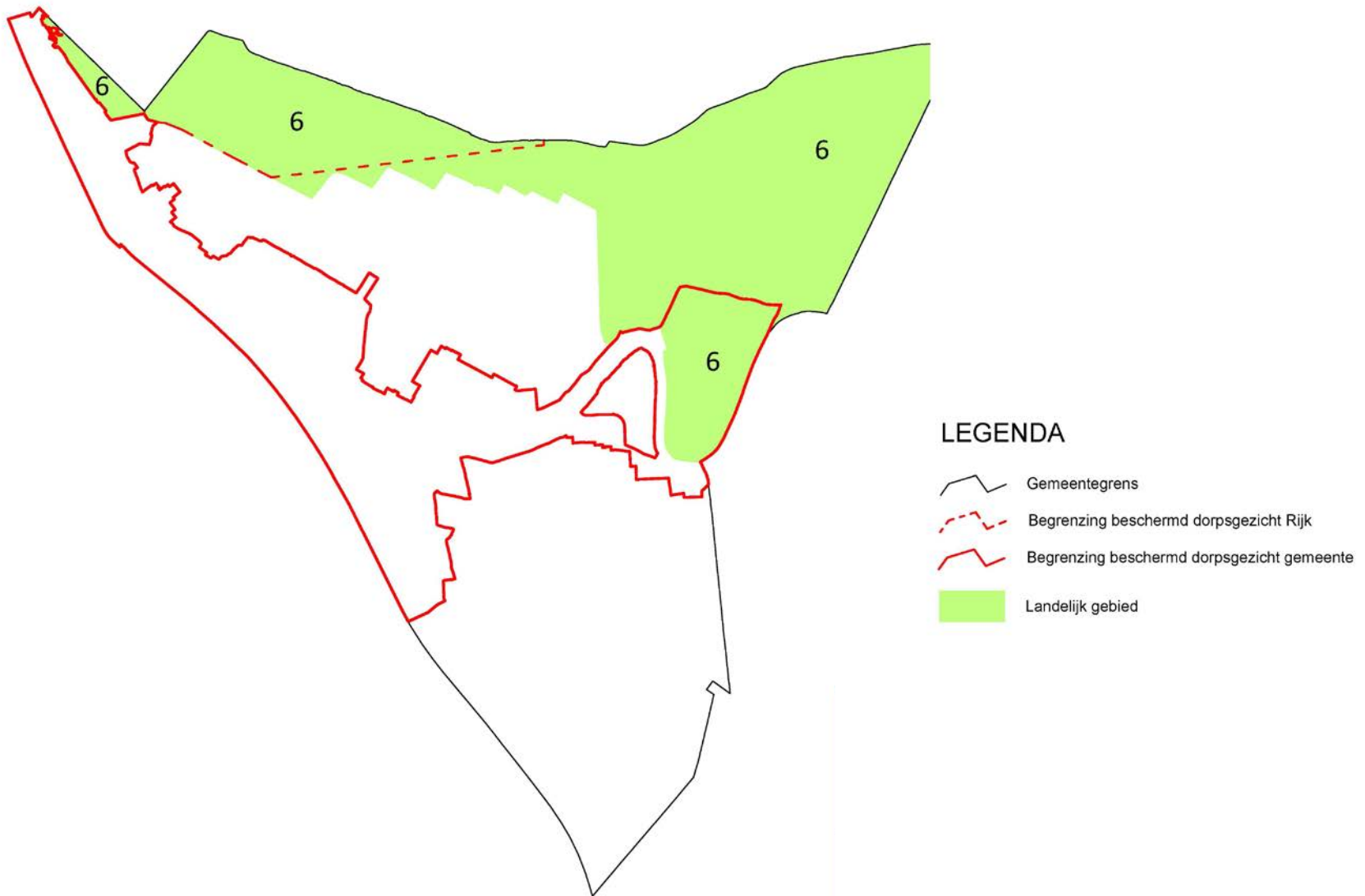


- Nieuwe voet- en wandelpaden zorgvuldig vormgeven als belangrijk element en passend in het landschap.

Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde
Omgeving	<p>Behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van dit landschap.</p> <p>Het groene parklandschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren.</p> <p>De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, bestaande ontsluitingsmogelijkheden en rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen vanaf de dijk en over het water.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richting gevend.</p>
Maat/Schaal	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.
Vorm/Oriëntatie	Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke bebouwing de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.
Stijl/architectuur/detail	Dit bijzondere parkgebied vraagt om bijzondere bebouwing. Nieuwe bebouwing wordt ontworpen vanuit het landschap. Geen standaard gebouwen of cataloguswoningen.
Materiaal/kleur	Baksteen in aardkleuren, (geschilderd) hout en glas. Geen felle kleurstellingen.
Duurzaamheid	De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan; Onttrek warmtepompen aan het zicht; Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.





Landelijk gebied

Algemene karakteristiek

Het landelijk gebied van Alblaserdam is belangrijk voor de landelijke beleving van het dorp. Het kenmerkende weidelandschap met slagenverkaveling is nog duidelijk aanwezig.

Het gebied is vooral open en biedt zicht en ruimte.

Het landelijk gebied onderscheidt zich in drie delen:

1. Polder ten noorden van de Middelwetering, tussen Molenkade en Blokweersche kade (deels onderdeel van het beschermd dorpsgezicht Kinderdijk-Elshout).
2. Polder ten noorden en zuiden van het oude lint Kortland.
3. Polder met veenstroompje Hof Souburgh.

De primaire ambitie is vooral het openhouden van de polders en weidegebieden om de wijsheid te bewaren. Daarnaast dient de rigide overgang tussen buitengebied en kern behouden te blijven. Er zijn nauwelijks mogelijkheden om nieuwe bebouwing op te richten in het landelijk gebied, afgezien van mogelijkheden op bestaande erven of herbouw of aanpassing van objecten.

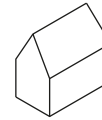
Waardering

De waardering van dit gebied betreft vooral de openheid en het groene beeld. De terreinen zijn belangrijke landschappelijke open plekken in de stedenbouwkundige structuur waardoor aan oostzijde zicht wordt geboden op het cultureel erfgoed Kinderdijk. Het onderhoud en het beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden.

Belangrijke aandachtspunten bij ontwikkelingen van gebouwen zijn de samenhang met het historische landschap en verkaveling, het (agraris) ensemble op de kavel en zorgvuldige detaillering vanwege de vaak goede zichtbaarheid vanuit de omgeving en het sterk individueel karakter van de bebouwing.

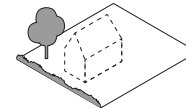
Inspiratie

Gebouwen



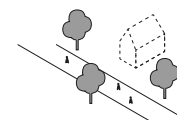
- Neem de historisch gegroeide omgeving (pand, erf, lint, landschap) als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofgebouw op percelen (agraris ensemble).

Percelen



- Besteed ook veel aandacht aan een zorgvuldige beplanting als onderdeel van het landschap, maak zo veel mogelijk gebruik van inheemse of zelfs streek eigen soorten voor houtsingels, erfscheidingen, schaduwboomen voor vee, eendenkooien, struweel, oprijlanen etc.
- Besteed extra aandacht aan de entrees van de kavels met zorgvuldig ontworpen oprit en erfscheidingen.

Openbare ruimte



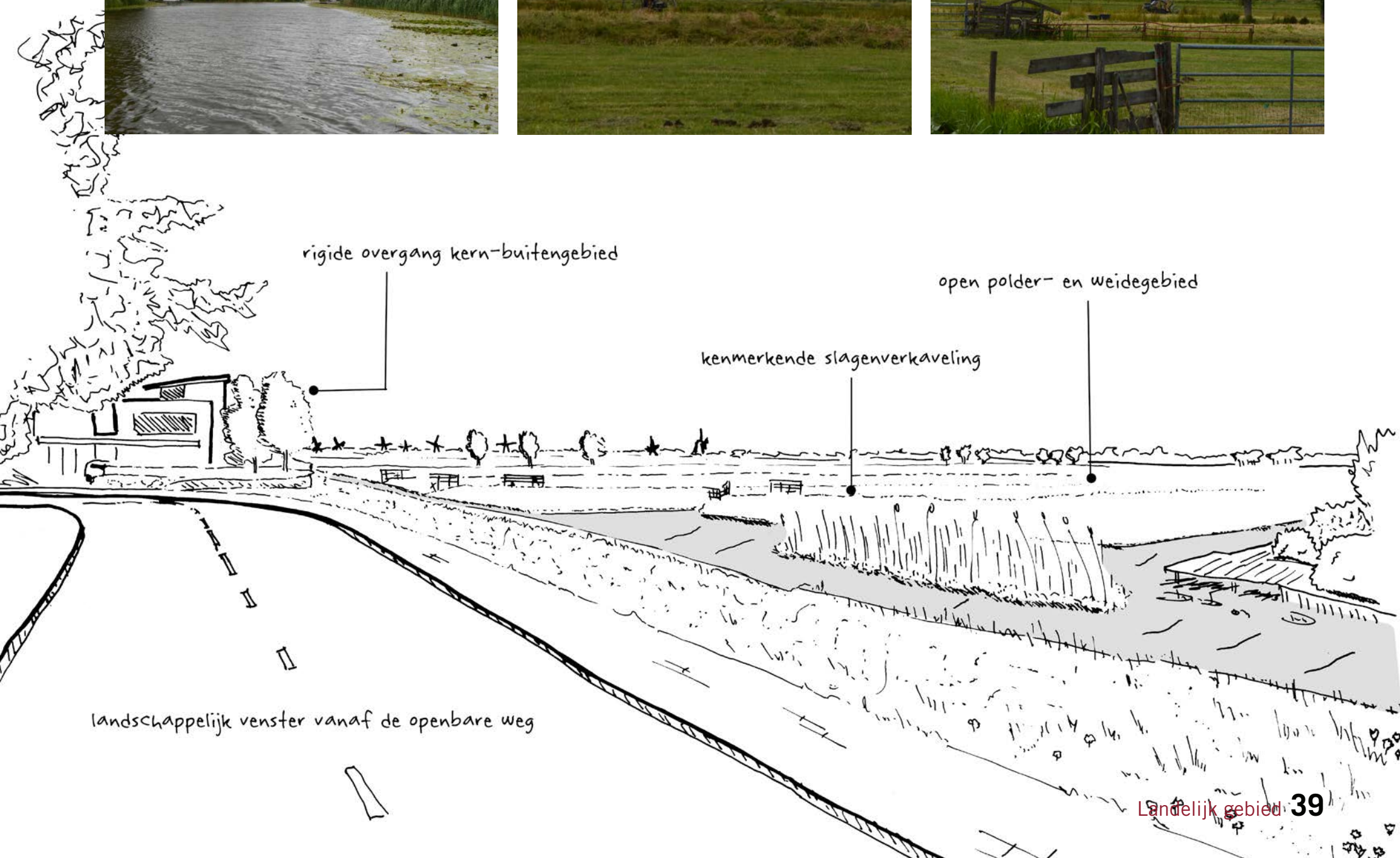
- Nieuwe voet- en wandelpaden sober vormgeven als ondergeschikt element en passend in het landschap.

Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voor- en achterzijde.
Omgeving	<p>Behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het landschap.</p> <p>Het open agrarisch landschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing op te gaan in het landschap en daardoor niet als storende factor te worden ervaren of op te dringen.</p> <p>De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen.</p> <p>Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richting gevend.</p>
Maat/schaal	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.
Massa/vorm/oriëntatie	Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals deze in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl is belangrijker dan de herkenbaarheid van de functie.
Stijl/architectuur/detail	Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleding, ornamenten, daklijsten, rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donker gebakken dakpannen of leien.
Materiaal/kleur	Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking sluit aan bij wat in de omgeving gebruikelijk is: dakpannen, leien of riet; geen felle kleurstellingen.

Duurzaamheid

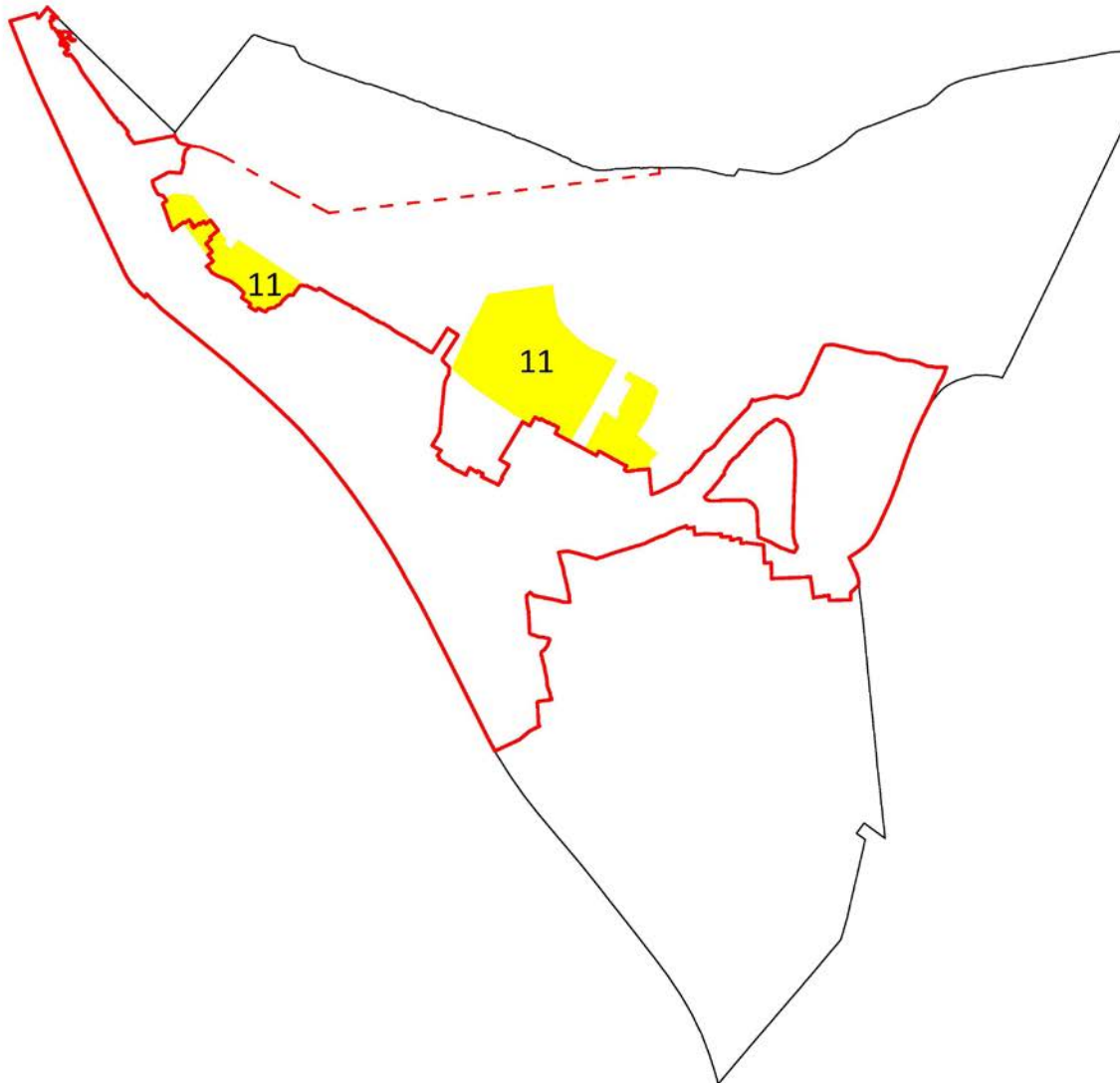
De ingreep moet omkeerbaar zijn en regulier onderhoud niet in de weg staan;
Onttrek warmtepompen aan het zicht;
Zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak en levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen.











**Regulier
Welstandsniveau**



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Traditionele blokverkeveling

Traditionele blokverkaveling

Algemene karakteristiek

In de jaren '20 tot '70 van de vorige eeuw zijn een aantal uitleggebieden gerealiseerd met een eenvoudig en strak stratenpatroon en gesloten dan wel halfgesloten bouwblokken. De woningen zijn in duidelijke rooilijnen gebouwd. De profielen zijn veelal smal. Veel voorkomende woningtypen zijn twee-onder-één-kap, korte en langere rijen en hebben twee bouwlagen met een langskap.

Het groene beeld komt vooral uit de voortuinen. Dit wordt in deze gebieden gewaardeerd en is belangrijk voor het straatbeeld. Openbaar groen is schaars.

De architectuur richt zich naar verschillende perioden, maar dit leidt alleen in de grotere uitbreidingswijken tot kleine verschillen tussen buurtjes (zoals rond de Scheepmakersstraat en rond het Scheepsbouwplein). De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Het bebouwingsbeeld is rustig door eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen met veelal enkele eenvoudig vormgegeven meeontworpen details als luifeltjes boven de entrees en schoorstenen. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdingeling, terwijl raamverdelingen en puien minder belangrijk zijn. Vormgeving wordt herhaald per straat of blok.

Rond de Scheepmakersstraat en Kloosstraat ligt een exemplarisch buurtje uit de jaren '30 van lage woningen, zeer smalle profielen, accenten op de hoeken en een systematisch doorgevoerde dakkapel.

Ook het buurtje aan de Werfstraat, de Blokweersingel, Scheepsbouwplein is een architectonische verbijzondering in deze wijken. Dit buurtje heeft een overwegend expressionistische architectuur met meer organische vormen en bijzondere kapconstructies. Dit buurtje is opgebouwd in de jaren '30 en kent een aantal gesloten bouwblokken met korte rijen

en een aantal twee-onder-één-kapwoningen.

Dit buurtje ligt daarom binnen het beschermd dorpsgezicht en kent bijzonder toetsingsniveau.

Verstoringsen in het beeld zijn met name aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in het zicht vanuit de openbare ruimte (hoeksituaties), die zich moeilijk voegen in de stedenbouwkundige structuur. Problemen ontstaan vooral na verkoop van de woningen binnen complexen aan particulieren. In de loop der tijd worden de woningen individueel aangepast en kleurgebruik wordt veranderd. Hierdoor verwelkt het samenhangende architectonische beeld.

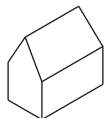
Deze wijken kennen vaak een parkeerprobleem door het toegenomen autogebruik en het gebrek aan overruimte om extra parkeerplaatsen te kunnen maken.

Waardering

Deze uitbreidingen dragen hier en daar de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen'. De straten hebben symmetrische profielen met voortuinstraken en op de hoeken zijtuinstraken. De architectuur richt zich naar verschillende perioden, herkenbaar vooral op blokniveau. De doorgaande dakvlakken vormen het 'frame' van het gebied. Meestal is het metselwerk van de gevels de belangrijkste drager van de hoofdingeling, raamverdelingen en puien zijn daarentegen vaak minder belangrijk. Naast de samenhangende en zorgvuldige architectuur worden ook de groene ruimten (vooral voortuinen) in deze gebieden gewaardeerd en zijn belangrijk voor het straatbeeld.

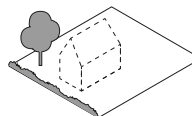
Ambities en inspiratie

Gebouwen



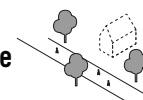
- Respecteer de stedenbouwkundige opzet met samenhangende woningen op blokniveau en de groene ruimten en maak het sterker.
- Blijf bijdragen aan de ensemblewerking op zowel blok als gebiedsniveau en de samenhangende structuur.
- Behoud en respecteer de architectuur en ga zorgvuldig om met de gevelindeling, kappen met pannen, materiaal- en kleurgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een kakafonie van verschillende aan- op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de stedenbouwkundige structuur en goed aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.

Percelen



- Maak lage groene erfscheidingen langs de straten, met aandacht voor een samenhangende vormgeving per rij, blok of buurtje om de tuindorpsfeer te versterken.
- Houd de voortuinen open en groen. Verharde voortuinen bijvoorbeeld voor gebruik als parkeerplaats en weggehaalde erfafscheidingen dragen niet bij aan de groene sfeer.

Openbare ruimte



- Behoud de brede straatprofielen en koester het openbaar groen. Laanbeplanting kan worden aangevuld.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.
- Wees zorgvuldig bij aansluitingen van materialen in de openbare ruimte, voorkom een veelheid aan materialen en kleuren.



Het nieuwe bouwen

Algemene karakteristiek

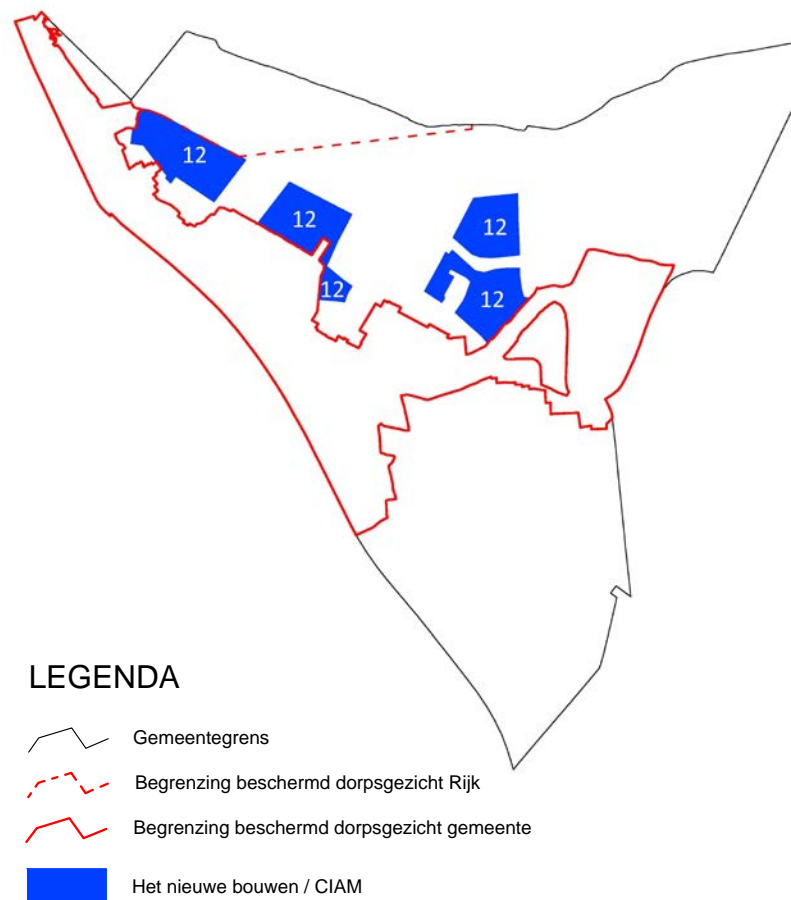
In de periode '50, '60 en '70 zijn veel uitleggebieden gerealiseerd met een vrij eenvoudig en strak stratenpatroon. Deze woongebieden zijn geïnspireerd op de ideeën van het CIAM (Congrès International d'Architecture Moderne). Het zogenaamde Nieuwe Bouwen wordt gekenmerkt door een consequente scheiding van functies zoals wonen en werken of winkelen en vaak een scheiding van auto's en langzaam verkeer. Op basis van dit principe komen in deze gebieden verschillende verkavelingsvormen voor: overwegend bouwblokken met een duidelijke voor- en achterzijde, maar ook blokken in het groen en strokenbouw.

Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige structuren en een blokvormig stratenpatroon: bebouwing in stroken en opzet van open en halfopen bouwblokken. De straathoeken zijn open, waarbij de woningen veelal een duidelijk onderscheid hebben tussen voorgevel en zijgevel. Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels die samen de wijk opbouwen.

Er zijn drie wijken gebouwd binnen het gedachtengoed van het CIAM met elk een eigen stedenbouwkundige opzet. De Vogelbuurt tussen de Rijnstraat en het landelijk gebied kenmerkt zich door een aantal gestempelde blouwblokken waar groenstroken tussendoor lopen.

De **Staatsliedenbuurt** ten weerszijden van de Van Hogendorpweg kenmerkt zich vooral door een verkaveling met kleinere stempels en grote groene velden tussen de bouwblokken aan de zuidkant en dichtverkavelde stempels aan de noordzijde langs de groene zoom van de Molensingel.

De **Schilders- en Schrijversbuurt** in het noordoosten van de kern kenmerkt zich door een opzet in verschillende stroken rijwoningen en wisselende profielbreedten. Tussen de twee buurten ligt een stevige groene buffer met daarlangs enkele



grote flats. De sterke samenhang in het straatbeeld ontstaat door eenduidig woningtype per straatzijde, een sterke horizontale geleiding van de gevels en door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Rust in het bebouwingsbeeld ontstaat door de eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken. De herhaling van gelijkvormige koppen van bouwblokken geven een karakteristiek beeld naar zijstraten. Vaak ondiepe voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige, lage erfafscheidingen (haagjes, muurtjes en hekjes).

Waardering

Deze wijken worden gekenmerkt door heldere rechthoekige bebouwing open en halfopen bouwblokken. Door het combineren en herhaling van blokken en structuren ontstaan verschillende stempels. Er is vooral gebouwd met industriële bouwmethoden (hoofdvorm) met abstracte vormen met daarbinnen soms ruimte voor een eigen vormgeving door details per straat, blok of type. De herkenbaarheid en samenhang per stempel is daarom belangrijk.

Het architectonisch uiterlijk van de gebouwen staat soms onder druk door modernisering en uitbreidingen door individuele toevoegingen en verschillende vormen en materiaalgebruik.

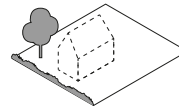
Ambities en inspiratie

Gebouwen



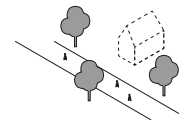
- Zorg dat bouwkundige toevoegingen of aanpassingen aansluiten bij de plaatsing op de kavel, de typologie, detaillering en het materiaalgebruik.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok of buurt. Streef naar eenduidigheid zodat een veelheid van verschillende aan-, op- en uitbouwen wordt voorkomen.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden.
- Zoek per cluster (rij, blok of buurtje) naar eenheid in de massaopbouw van het hoofdgebouw.
- Stem kleurgebruik zoveel mogelijk af per rij of cluster, voorkom een breed palet of felle kleuren.

Percelen



- Erfscheidingen van achterkanten aan belangrijke openbare ruimte zoals groen of straat: aandacht voor vriendelijke vormgeving met bijvoorbeeld groen of passend bij de architectuur van het blok.
- Groene voortuinen dragen bij aan een vriendelijk beeld in de straat en is klimaatadaptief.
- Voorkom parkeren in de voortuinen.

Openbare ruimte



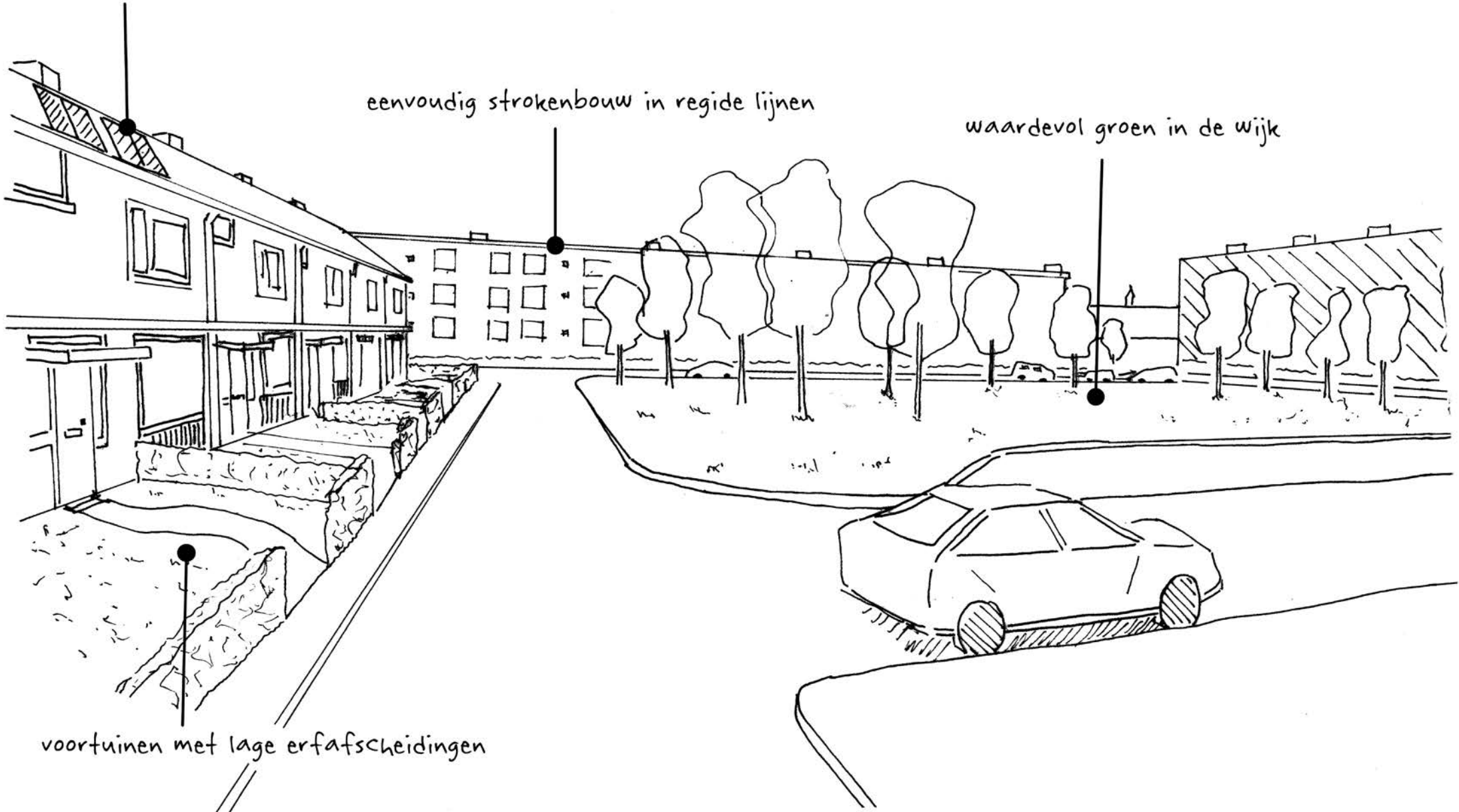
- Zorg voor een efficiënte en duidelijke vormgeving van het straatprofiel waarbinnen vooral de parkeerplaatsen duidelijk herkenbaar zijn.
- Probeer de straten die op het landschap uitkomen verder te vergroenen, vooral bij de aansluiting op het landschap.



duurzaamheid zichtbaar in de wijk

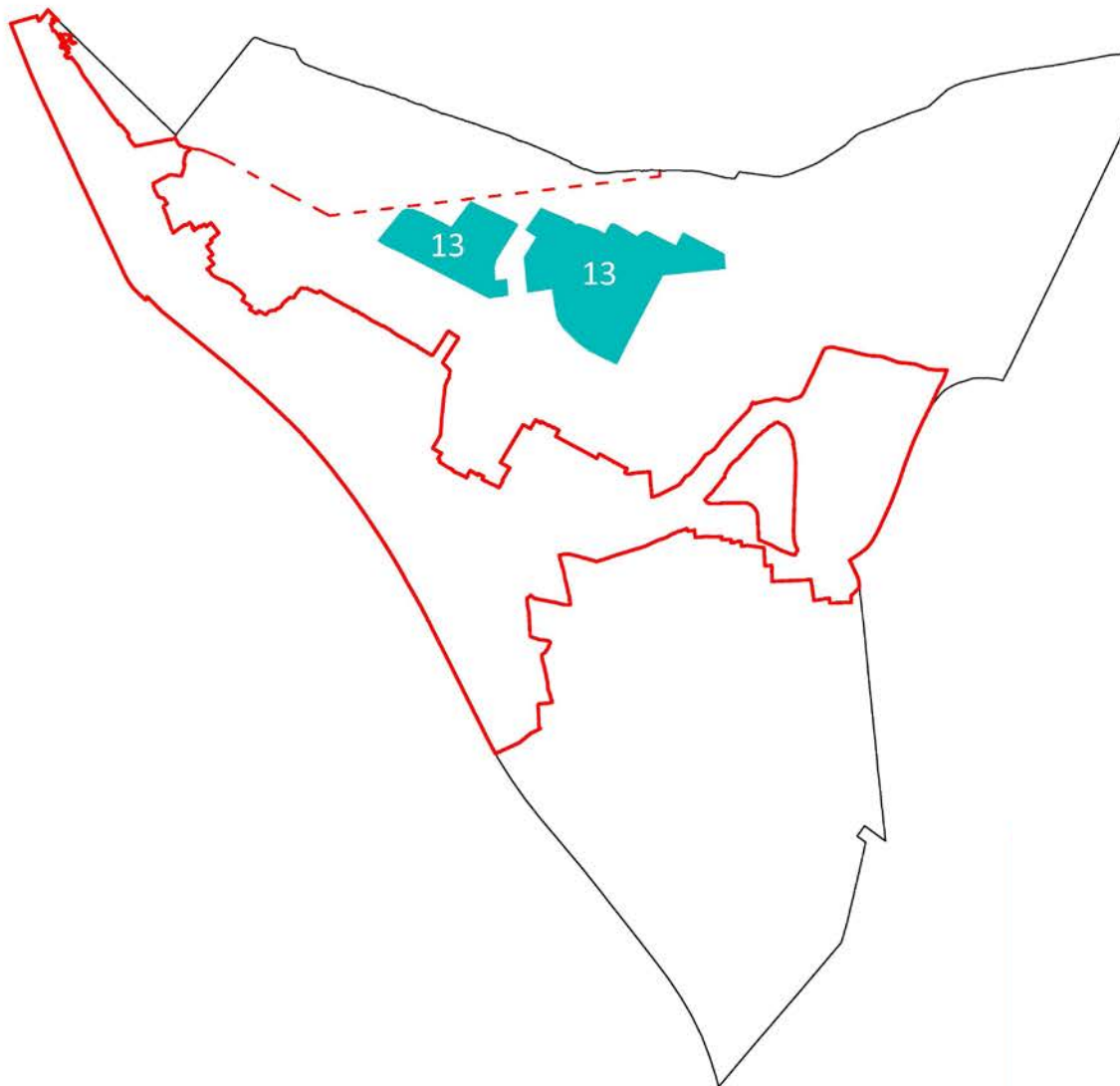
eenvoudig strokenbouw in regide lijnen

waardevol groen in de wijk







voortuinen met lage erfafscheidingen





LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Forumbeweging / woonerven

Forumbeweging/woonerven

Algemene karakteristiek

De Forumbeweging is ontstaan in de jaren '70 als reactie op de strakke en rationele verkavelingen van het Nieuwe Bouwen. De Forumbeweging geeft hernieuwde aandacht aan de menselijke schaal en maat van gebouwen en woongebieden. Deze planmatig opgezette woongebieden hebben veelal een grillig stratenpatroon bestaande uit enkele doorgaande wegen en veel erven en doodlopende straten. De straten zijn niet in eerste instantie ontworpen voor de auto. De auto is er duidelijk te gast.

De woningen zijn geclusterd rond woonerven of straten met informele profielen, bijvoorbeeld zonder trottoirs. In de openbare ruimte is groen verspreid door de wijk, ook tussen de bouwblokken opgenomen. De grenzen tussen openbaar en privé zijn niet altijd even duidelijk. De woningen zijn niet zomaar op de belangrijkste openbare ruimte gericht. Er grenzen veel achter- en zijtuinen aan het openbaar gebied, waardoor veel (informele) erfscheidingen zichtbaar zijn. Deze gebieden worden gewaardeerd door hun kleinschalige karakter met geringe scheidingen tussen openbaar en privé. Dit vraagt om een zorgvuldige omgang van de inrichting van de overgang van straat of groen naar kavel en woning.

Deze wijken kennen verschillende woningtypen in alle categorieën: rij, bungalow, vrijstaand etc, doorgaans grondgebonden. Door de variatie in nokhoogte, kapvormen en verspringingen in de rooilijnen ontstaat er in deze gebieden een zeer gevarieerd (soms zelfs onrustig) gevelbeeld per straat. De architectuur van de woning zelf in deze gebieden is veelal ingetogen. Kenmerkend zijn grote dakvlakken, ingesneden kapvormen, aangebouwde schuren en garages aan de voorzijde al dan niet met doorlopend dakvlak. Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen rustig met baksteen, pannen en houtelementen in een terughoudende vaak donkere kleurstelling.

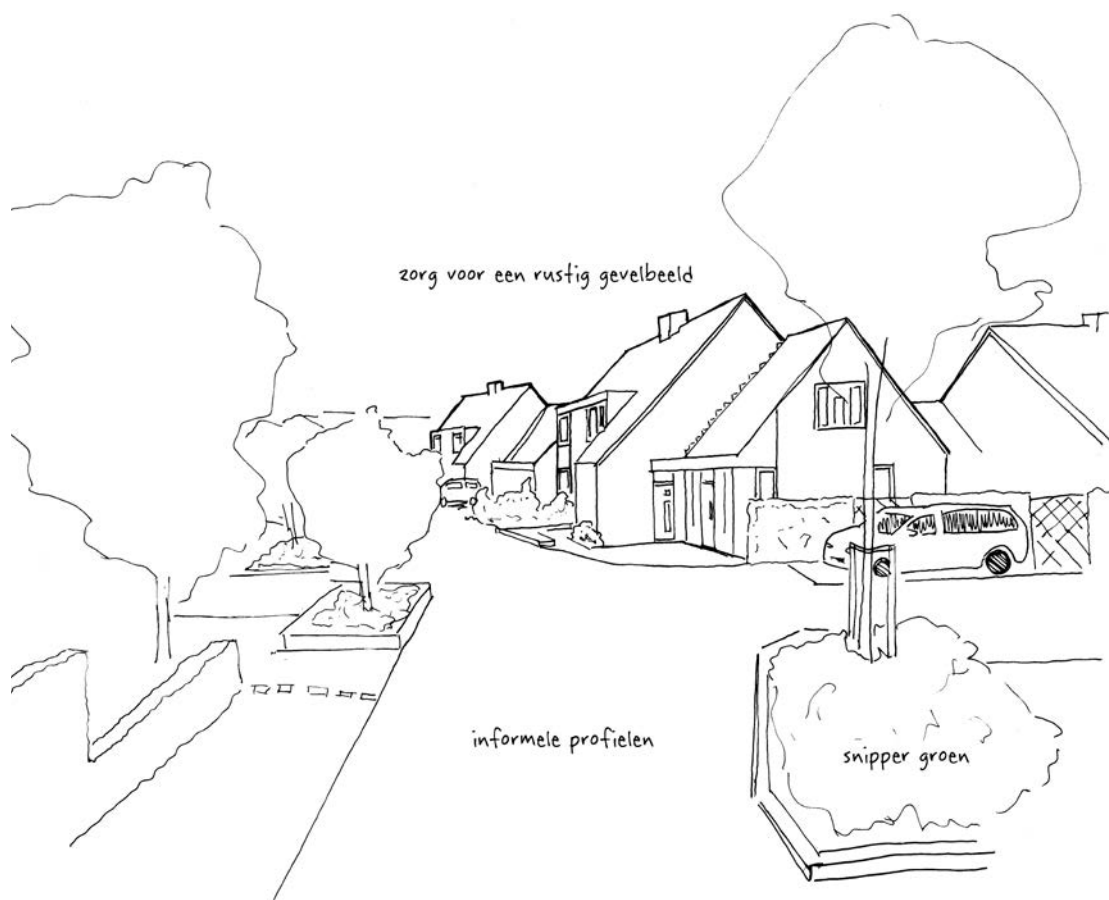
Een aantal gebieden aan de noordzijde van Alblasterdam, aan de rand met de polder dateren uit deze tijd. De **Vissenbuurt** is exemplarisch en bestaat uit een rand met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen rond een aantal blokken van rijwoningen met verschillende opbouw door verspringende rooilijn en profielen met daartussen pleintjes en parkeerhoven. De architectuur in dit deel is relatief eenvoudig uitgevoerd. Veel voorkomende toevoegingen zijn dakkapellen, al geldt dit niet voor elk woningtype. Het **buurtje rond de Brasem en Karper** is min of meer opgezet binnen dezelfde structuur maar de woningen zijn duidelijk van latere datum (jaren '90). Dit komt tot uiting door een strakkere architectuur met een duidelijke samenhang in de gehele buurt.

De **Florabuurt** is opgezet uit verschillende blokken gescheiden door groene stroken en watergangen. De blokken bestaan uit verschillende woningtypen met veelal ondiepe voortuinen. Door het gebrek aan openbaar groen in de buurten en de ondiepe voortuinen doet het geheel soms stenig aan. Ook hier is de architectuur ingetogen met veel baksteen in combinatie met hout en donkere pannendaken. Het deel van de **Florabuurt rond de Akkerwinde/Krulmos/Weegbree** is opgezet met meer intern groen waardoor dit deel hier en daar wat ruimer is opgezet. Veel woningen hebben een aangebouwde schuur of carport aan de voorzijde. De meest voorkomende toevoegingen en aanpassingen zijn dakkapellen en half inpandige balkons op woningen met grote doorlopende dakvlakken. Aan de rand van deze wijk is rond de Vang een klein deel op latere datum gerealiseerd die qua architectuur afwijkt. Dit buurtje met grotere woningen heeft een meer uitgesproken architectuur (witte baksteen, bogen en rode pannendaken) en heeft daarmee ook kenmerken van een thematische inbreiding.

Waardering

Door de veelal uitgesproken vormen is het lastig om uitbreidingen aan de woningen te maken die niet aan openbaar toegankelijk gebied grenzen of dominant zichtbaar zijn.

Het kleur- en materiaalgebruik is over het algemeen rustig met (donkere) baksteen, pannen en hout in een terughoudende kleurstelling. Deze gebieden worden gewaardeerd door hun kleinschalige karakter (geënt op de menselijke maat) met geringe scheidingen tussen openbaar en privé. Dit vraagt om een zorgvuldige omgang van de inrichting van de overgang van straat of groen naar kavel.



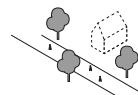
Ambities en inspiratie

Gebouwen



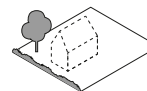
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik.
- Sluit voor dakkapellen, erkers, nokverhoging, balkons en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (voor- en zijkant) zoveel mogelijk aan op eerder gebouwde typen in blok, rij of straat.
- Zoek bij uitbreidingen, verbouw of nieuwbouw meer of een sterkere oriëntatie op het openbaar gebied (ook aan zijkanten van woningen).

Percelen



- Neem zorgvuldigheid in acht bij erfafscheidingen, carports en schuurtjes, deze kunnen het beeld snel verstoren vanuit de openbare ruimte. Gebruik van groen ipv van schuttingen.
- Gebruik zoveel mogelijk groen in de voortuinen.
- Erfafscheidingen van achterkanten aan belangrijke openbare ruimte zoveel mogelijk groen vormgeven.

Openbare ruimte



- Behoud en mogelijk vergroening van de straatprofielen, pleintjes en parkeeroplossingen.
- Wees attent op 'snippergroen': onderzoek wanneer het beheer daarvan problematisch is, of zoek bij herinrichting van de openbare ruimte naar clustering.

Individuele woningbouw

Algemene karakteristiek

Rond de Vijverhof ligt een klein en voor Alblusserdam bijzonder buurtje met vrijstaande woningen. Dit gebiedje met individuele woningbouw bestaat uit kavels met gevarieerde vrijstaande en enkele twee-onder-één-kapwoningen van maximaal 2 lagen met een kap. Een aantal woningen heeft een bungalow achtig karakter door de opbouw met platte daken. De ontwikkelingsperiode is vanaf de jaren '50. Woningen zijn individueel ontworpen met een verschillende architectuur, mede afhankelijk van de bouwperiode. Een aantal woningen (vooral uit vroegere jaren) zijn zorgvuldig gedetailleerd met dakoverstek en een duidelijke omlijsting van een raampartij of entree, maar over het algemeen is de architectuur niet bijzonder. Baksteengevels en wit keimwerk komen voor en op enkele plekken zijn houten geveldelen toegepast.

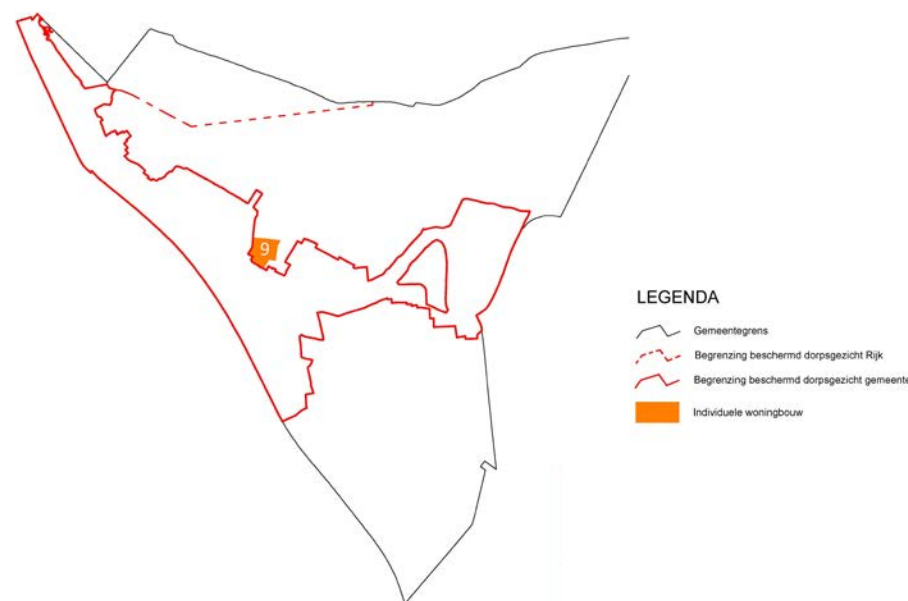
De straten hebben een groen en dorps karakter met verschillende stratenpatronen al naar gelang de ligging aan water. Het openbaar groen is afgezien van de brede groene oevers aan het water beperkt, overzichtelijk met grasvlakken en enkele grote solitaire bomen.

De kavels zijn soms aan de krappe kant voor de massa van de woningen, maar door de ligging aan water blijft de opzet als geheel ruim. De grotere kavels hebben doorgaans meer groen in de tuinen waardoor een groen beeld bestaat. De woningen aan de leplaan hebben fraaie toegangen met bruggetjes.

Waardering

Dit betreft een woongebied met een groen en dorps karakter. De woningen zijn Individueel ontworpen, soms met onderlinge stijlkenmerken.

De kwaliteit van dit buurtje ligt met name in de vaak sobere doch zorgvuldige vormgeving van de bebouwing, de verscheidenheid aan woningen en de groene opzet met veel water. Dit is voor een groot deel ook te danken aan de groen ingerichte voor- en zijtuinen. Het verdient de aandacht om bij nieuwbouw de massa (vrijstaand!), vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik goed af te stemmen met de oudere villa's in dit buurtje.



Ambities en inspiratie

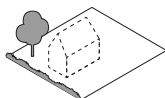
Gebouwen



- Neem de bestaande ontworpen omgeving als referentiepunt voor nieuwe individuele bebouwing.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering en het materiaalgebruik.
- Volg bij nieuwbouw, herbouw of uitbreiding de bestaande rooilijn of de rooilijn van de naastgelegen panden en ontwikkel in overeenstemming met de bestaande kenmerken in het buurtje.
- Maak straatgerichte gevels met in de directe omgeving passende dakvormen.



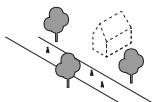
Percelen



- Houd de voortuinen open en zo groen mogelijk:
- Parkeren op eigen terrein achter de voorgevellijn om het groene beeld te ondersteunen.
- Maak vooral groen erfscheidingen langs de straten.
- Houd de kavels aan de straatzijde vriendelijk en open: geen hoge hekwerken of poorten.
- Houd de oevers groen, voorkom harde (houten) beschoeiingen.



Openbare ruimte



- Koester bestaand openbaar groen en water.
- Respecteer zoveel mogelijk de straatprofielen.

Thematische woningbouw

Algemene karakteristiek

Thematische bouw betreft in Alblaserdam vooral nieuwe woongebieden die binnen de bestaande kern zijn gebouwd op vrijgekomen gronden of door herstructurering. De nieuwe bebouwing wordt een duidelijk imago en thematiek meegegeven ten behoeve van de verkoopbaarheid/marktvraag. Deze gebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen karakter per ontwikkeling.

De buurten hebben een individueel gezicht en worden voorzien van een sterk eigen signatuur door vorm of bewuste motieven (ontwerpserie). Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput.

Stratenpatronen hebben een heldere opzet en er is veel aandacht voor de profielopbouw en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema.

Er is een duidelijke directe overgang tussen openbaar en privé. Bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden worden de architecten en ontwikkelaars steeds vaker gevraagd om een totaalplan, inclusief ontwerp van de overgangen naar de openbare ruimte (erfscheidingen) en opties zoals dakpellen, serres en aanbouwen. Enkele duidelijk herkenbare thematisch opgezette buurtjes liggen verspreid door Alblaserdam.

Het buurtje rond Fregat en Kraanbaan is ontwikkeld na het vertrek van industrie aan de rand van het centrum en **ligt in het Beschermd Dorpsgezicht en kent dus een bijzonder welstandsniveau**. Deze ontwikkeling bestaat uit een stevig eigentijds appartementengebouw en een aantal blokken met rijwoningen en enkele tweekappares aan een groene scheg vanaf de rivier. Zowel het complex, de grondgebonden woningen als het openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven met oog voor detail.

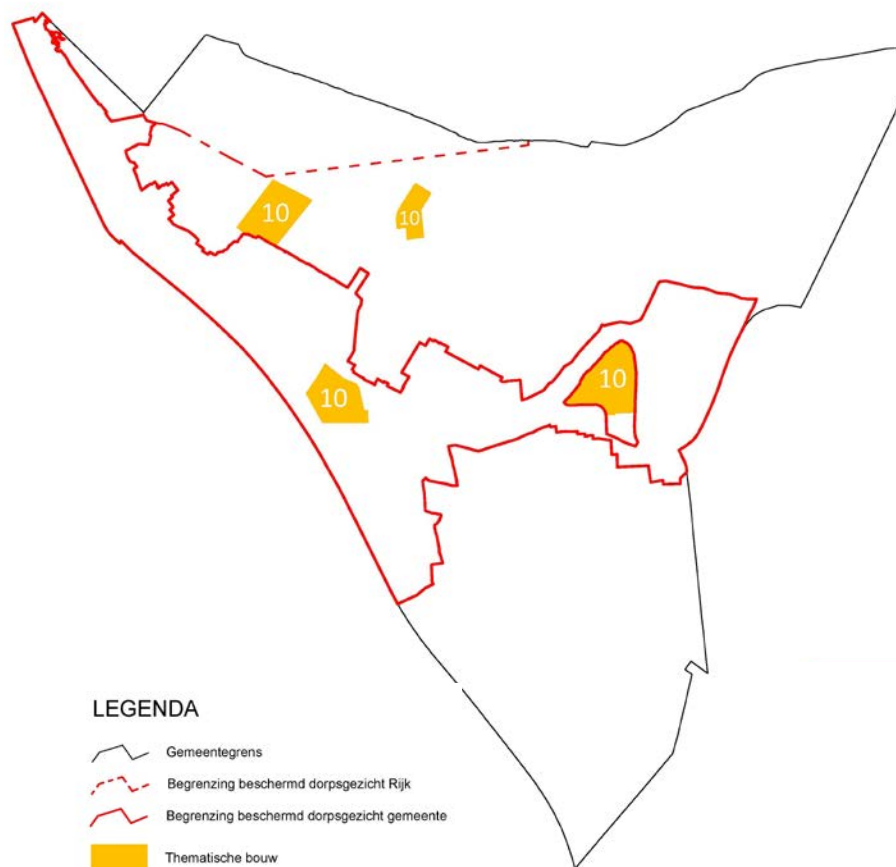
De Touwbaan is een bijzonder element in de structuur van Alblaserdam. Deze informele straat met ondiepe voortuinen vanaf de dijk dwars door de groene long van de kern.

De straat is aan beide zijden bebouwd met eenduidig woningtype binnen één architectuur. De woningen zijn zo ontworpen dat deze nauwelijks uitnodigen tot aanpassingen aan de voor of zijkanten. In die zin is het buurtje sterk doorontworpen en is dan ook er weinig aanleiding voor verandering en verbouw.

Het buurtje van De Spil is een bijzonder samenhangend buurtje dat wordt gekenmerkt door eigentijdse woningen met een op de jaren '30 geïnspireerde architectuur in een meer tuindorpachtige opzet. Het heeft een licht meanderend stratenpatroon, de diepe voortuinen met veelal hagen zorgen voor een groene sfeer. De woningen zijn een zorgvuldig gedetailleerd ensemble binnen één architectuurstijl met witgekeimde gevels, dakoverstekken en verbijzonderingen op de koppen of centraal in de rij.

De Donken/Boezem/Rietlanden worden gekenmerkt door een sterk samenhangende architectuur met verschillende woningtypen. Veel erfscheidingen aan de voorzijde zijn mee-ontworpen. Door de zorgvuldige uitwerking van de woningen en kavels zijn er weinig aanleidingen tot aanpassing en verandering.

Aan de oostzijde in de meander van de Alblas ligt het sterk thematisch ontworpen buurtje rond **Stenen Kamer**. Dit buurtje bestaat uit een centrale lus met enkele hofjes of erven met grote vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen. Per hofje is een type ingezet. Het hele buurtje is geïnspireerd op een jaren '30 architectuur.



Waardering

Deze woongebieden hebben een zeer planmatige opzet en worden gekenmerkt door een eigen herkenbaar karakter, thema of imago.

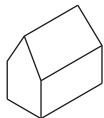
Blokken of gebouwen worden voorzien van een sterk eigen uitstraling door vorm of bewuste motieven. Er wordt vaak uit verschillende voorgaande bouwperiodes geput voor stijkenmerken. Er is een zeer duidelijke en directe vormgegeven overgang tussen openbaar en privé.

Bijzondere kwaliteiten hangen samen met de architectonische uitwerking (tot in detail), de aandacht voor de profielopbouw van straten en de inrichting van het openbaar gebied als onderdeel van het thema.



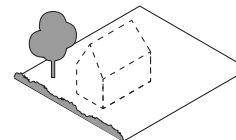
Ambities en inspiratie

Gebouwen



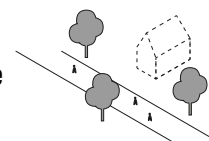
- Neem de bestaande planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor alle nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen goed passen in de architectonische stijl van het hoofdgebouw.
- Binnen het totaalontwerp is weinig ruimte voor uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals dakkapellen, erkers, nokverhoging en dergelijke die zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied (met name voor- en zijkant) omdat vaak direct het totaalconcept wordt aangetast.

Percelen

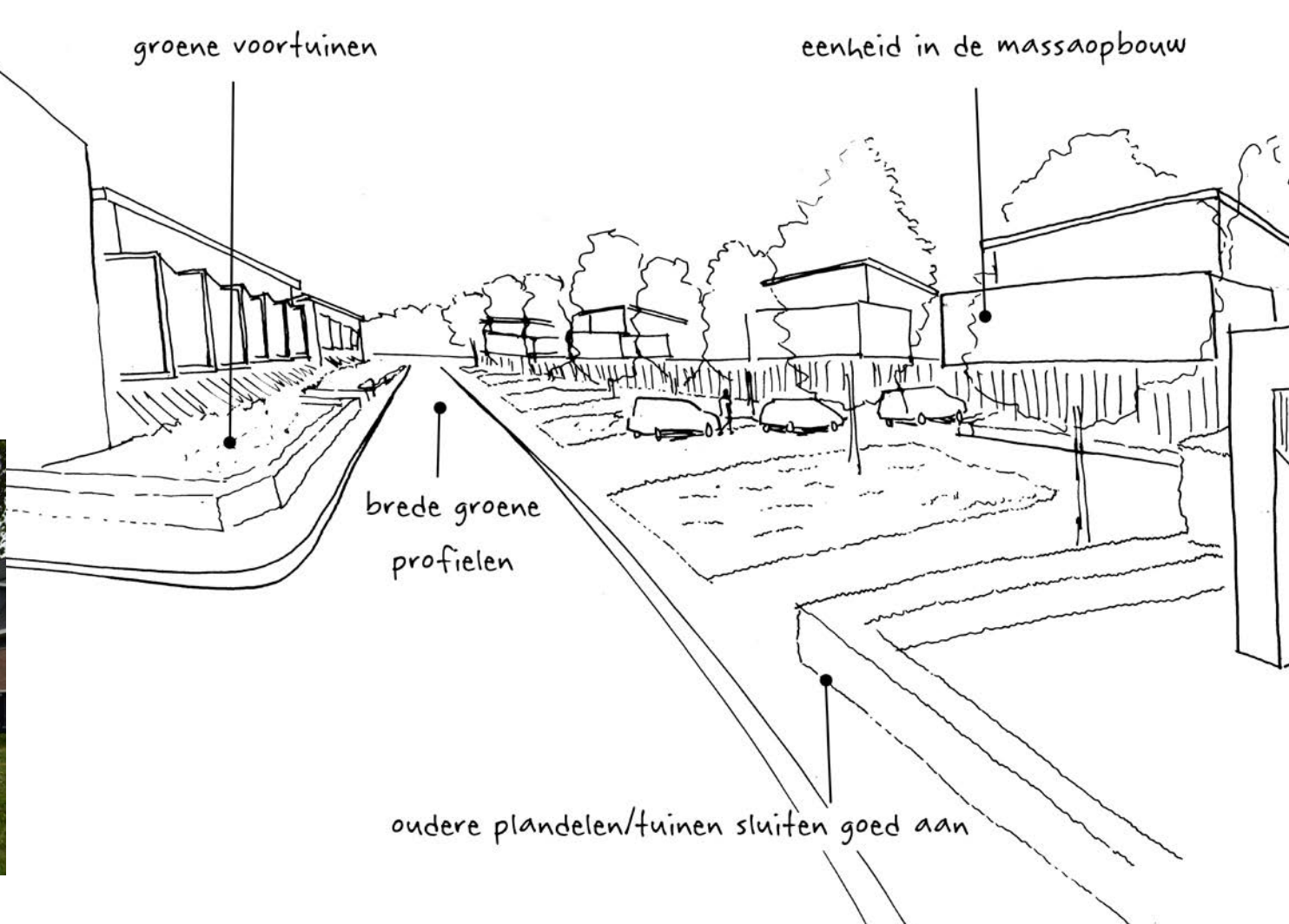


- Behoud de overgang naar de openbare ruimte als belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving zoals meeontworpen muurtjes of hagen.
- Richt de voortuinen groen in, dit is sterk bepalend voor het beeld en klimaatadaptief.

Openbare ruimte



- Bewaak het vormgevingsconcept van de openbare ruimte bij aanpassingen zoals extra parkeerruimte en dergelijke.





Zilvereschoonpad

18-FV-RG

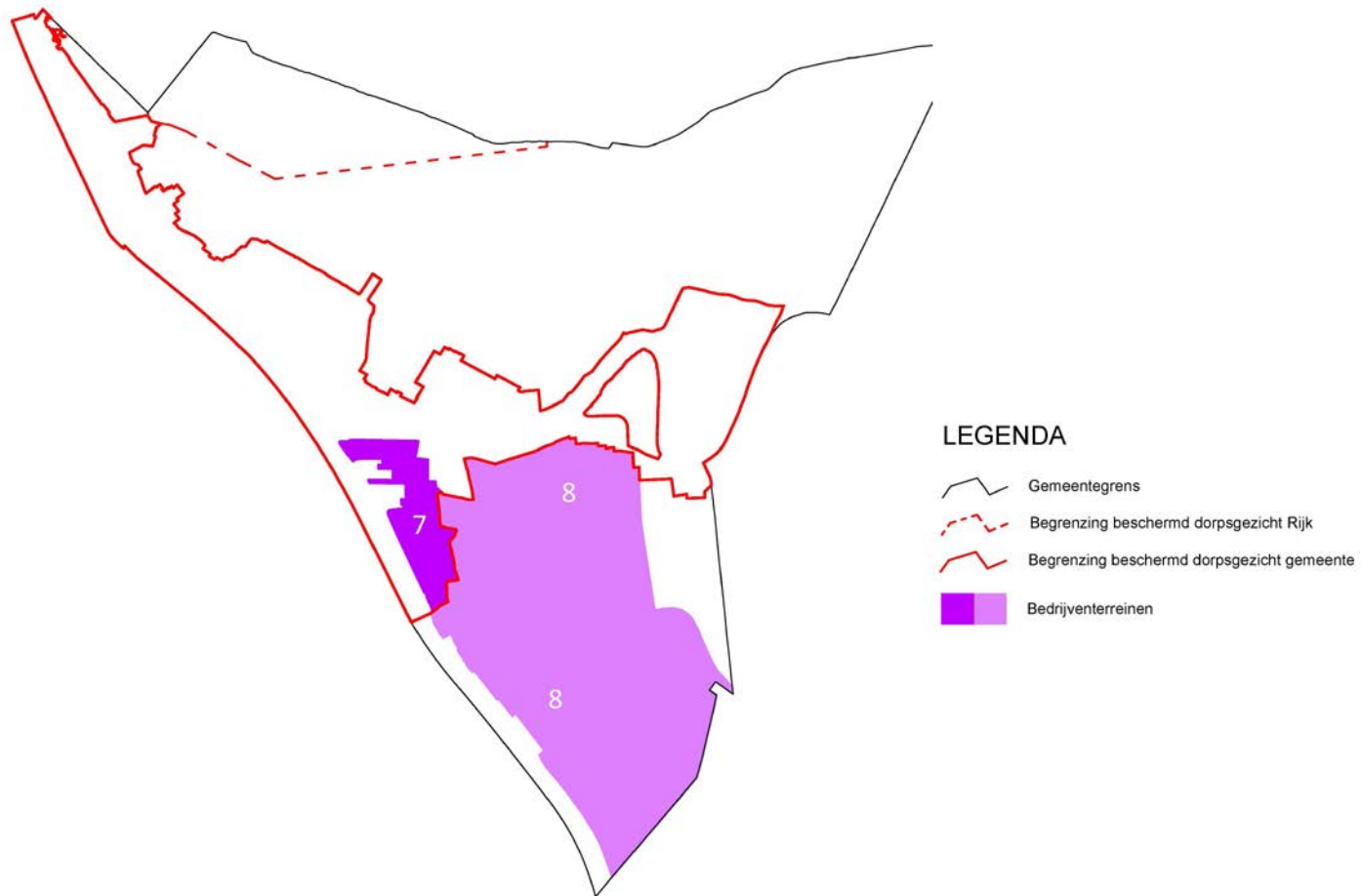
Reguliere woongebieden

Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voorzijde.
Omgeving	Behouden van de ruimtelijke identiteit en kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw en karakteristiek in zijn geheel. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden en worden ondergeschikt vormgegeven.
Maat/Schaal	Bouwmassa's zijn gevarieerd. Clusters of blokken kennen een sterke onderlinge samenhang.
Vorm/Oriëntatie	Straatgerichte gevels van hoofdgebouwen met een passende kapvorm en kaprichting in de straat. Samenhang gebouwen op de kavel.
Stijl/architectuur/detail	Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eigen stijl met inachtneming van de bestaande kenmerken in de directe omgeving. Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur.
Materiaal/Kleur	Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de dorpse straat. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd. Kleurstelling: gedekt / traditioneel / aardetinten / wit

Duurzaamheid

Verduurzaming is in deze reguliere gebieden een belangrijke opgave, waarvoor voldoende ruimte moet worden gegeven.
Ontrek warmtepompen zoveel mogelijk aan het zicht;
Buitenwandige gevelisolatie is zoveel mogelijk in overeenstemming met de karakteristieken van de typologie ter plekke, pak dit bijvoorkeur per blok of rij op;



- 7. Bedrijventerrein binnen beschermd dorpsgezicht (bijzonder)
- 8. Bedrijventerrein buiten beschermd dorpsgezicht (regulier)

Bedrijventerreinen

Algemene karakteristiek

Alblasserdam heeft verschillende werkgebieden. De oudere gebieden hebben van oudsher een duidelijke relatie met het water. In de loop der jaren zijn de activiteiten op deze terreinen vergroot of veranderd naar een ander type bedrijvigheid. Door invloed van de omgeving zijn (bedrijfs)activiteiten verhuisd naar nieuwere planmatig ontwikkelde terreinen aan de rand van de kern.

De traditionele werkgebieden liggen langs de Noord zoals bij Kloos, Oceanco en het bedrijventerrein van Nedstaal op Nieuwland. Deze werkgebieden hebben een duidelijke relatie met de cultuurhistorie. Deze eerste werkgebieden werden rond de eeuwwisseling door individuele ondernemers ingericht. Mede door de groei van Alblasserdam en door het afnemende belang van de industrie in zijn in de loop der jaren veel bedrijven gesloten of van bedrijfsactiviteit veranderd. Een aantal van deze vrijgekomen gebieden zijn ontwikkeld met woningen.

De overige werkgebieden worden gekenmerkt door een menging verschillende (bedrijfs)activiteiten (opslag, productie, overslag, kantoor etc.) en wonen. De bedrijven verschillen ook in schaal en omvang. De gebieden kennen vaak een weinig samenhangende architectuur en zijn vooral functioneel ingericht. Vooral Vinkenwaard is een terrein dat in de loop der jaren is veranderd en verdicht. De profielen zijn relatief smal en op veel plekken is er een overdruk aan parkeren. Het aandeel openbaar groen is dan ook schaars.

Het nieuwere en planmatiger opgezette terrein langs de Hoogendijk heeft een ander karakter. Dit terrein is ontwikkeld met oog op meer stedenbouwkundige samenhang om een hoger beoogd kwaliteitsniveau te waarborgen. Deze eisen zijn verwoord en verbeeld in een tweetal documenten: het bestemmingsplan 'bedrijventerrein Nieuwland' en het handboek Nieuwland met bijbehorend beeldkwaliteitplan Dit

handboek met beeldkwaliteitplan is bedoeld als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling.

Aan de inrichting van terreinen, de inrichting van de openbare ruimte en aan de architectuur van de gebouwen zijn duidelijke eisen gesteld. De parkeerdruk is niet op de straat terechtgekomen en de architectuur is hoogwaardiger en kent meer samenhang door materiaal en kleurgebruik, de plaatsing op de kavel en de oriëntatie op de openbare ruimte. Wanneer het terrein geheel gereed is vervalt het beeldkwaliteitplan en is wordt een regulier welstandsniveau toegekend.

Welstandsniveaus

In een deel van de traditionele werkgebieden langs de Noord is een **bijzonder** niveau van welstandstoetsing van toepassing, omdat deze binnen het beschermd dorpsgezicht aan De Noord liggen. Het betreft de gebieden van Oceanco, de oude bebouwing van Nedstaal en de overige gebouwen aan de Ruijgenhil en Rapenburg.

Waardering

Binnen het beschermd dorpsgezicht liggende terreinen met een duidelijke link naar de historie en ontstaansgeschiedenis aan het water. Hier is het behoud van de aanwezige (historische) bebouwing (ook bij functieverandering) die een duidelijke relatie hebben met (scheeps)industrie van belang.

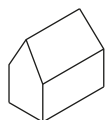
De recentere bedrijventerrein zijn planmatig opgezette en functioneel ingerichte locaties voor bedrijfsactiviteiten en kantoren. De bebouwing heeft een minder geordend karakter en is vaak opgezet vanuit de bedrijfsspecifieke eisen en bestaat vooral uit platte loodsen of hallen met een kantoorgedeelte of showroom aan de straatzijde. Vooral het kleuren materiaalgebruik (beton, metaal, glas en platte daken) bepaald het beeld, niet de architectuur of de details.

Het nieuwste bedrijventerrein Nieuwland vormt een uitzondering. De uitstraling van de het terrein en de gebouwen is over het algemeen van een hogere kwaliteit met op strategische plekken extra architectonische kwaliteit.

Voor deze recentere overige bedrijven- en industrieterreinen van Vinkenwaard en Nieuwland geldt een **regulier** welstandsniveau.

Ambities en inspiratie

Gebouwen

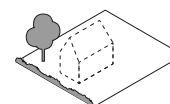


- Neem de bestaande veelal zeer planmatig gestructureerde directe omgeving als referentiepunt voor nieuwe bouwwerken.
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het hoofdgebouw en het perceel.
- Richt de open/representatieve zijden van gebouwen naar

de openbare weg. Denk hierbij aan showrooms, kantoor-delen, entrees etc.

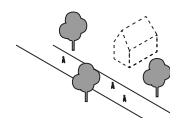
- De panden kunnen een individuele uitstraling hebben, maar streef naar eenduidigheid en samenhang op het perceel.

Percelen



- Bewaar zoveel mogelijk de openheid en het overzicht vanuit de openbare ruimte. Voorkom dichte erfscheidingen langs de straat
- Zorg dat buitenopslag zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte staat.
- Los het parkeren voor het personeel en mogelijk de bezoekers op eigen terrein op en pas het op een aantrekkelijke wijze in, bijvoorbeeld met groen.
- Beperk het aantal (losse) reclame uitingen op de kavel en neem bij voorkeur de reclame-uiting/naamsduiding op in de architectuur van het hoofdgebouw.

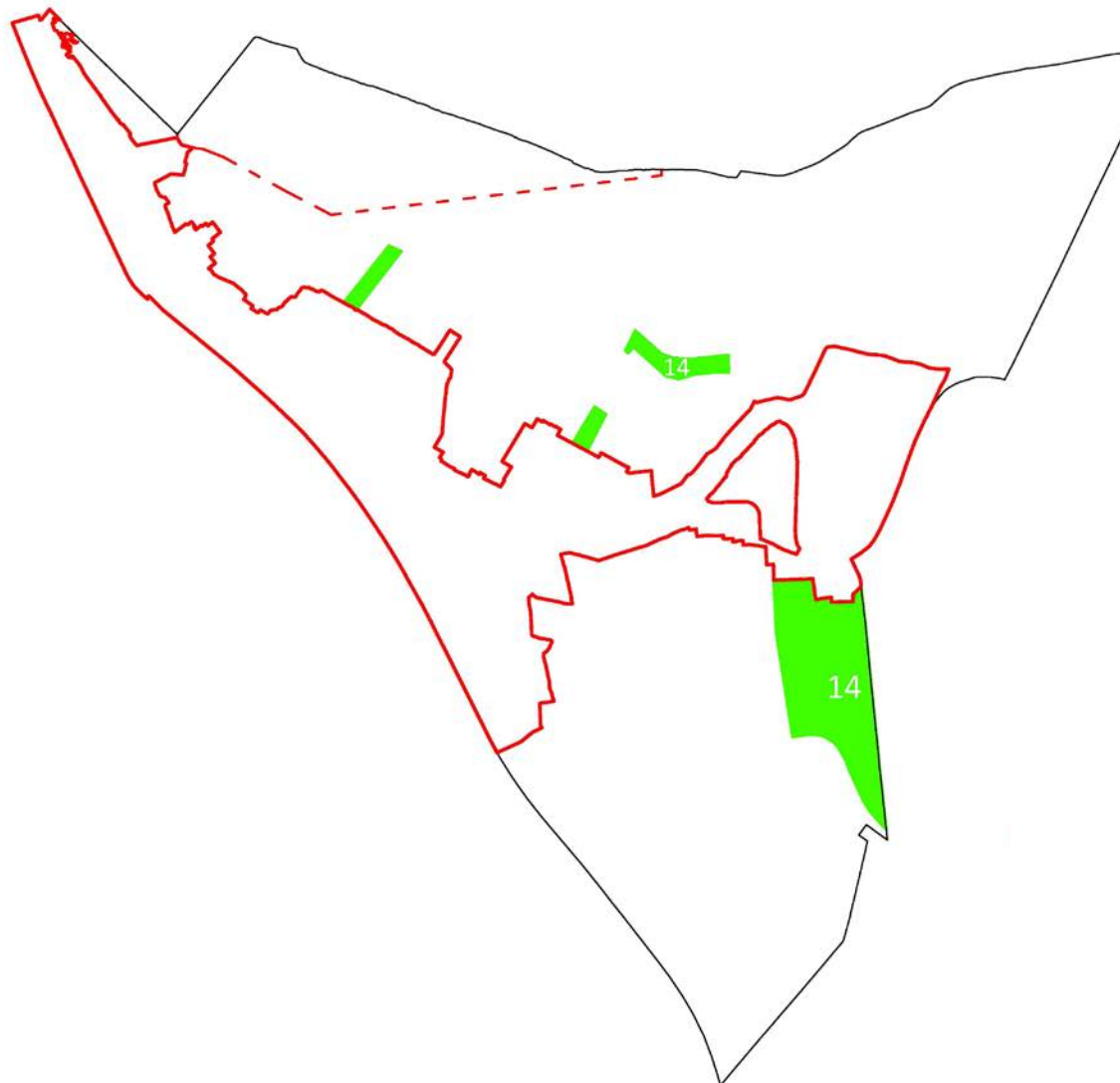
Openbare ruimte







- Behoud zo veel mogelijk bomen en groen in de openbare ruimte ten behoeve van een vriendelijk straatbeeld en klimaatadaptatie: dit geeft status op terreinniveau
- Bedrijven dienen bij uitbreiding het parkeren op eigen terrein op te lossen
- Bijzondere aandacht voor de parkeeropgave (bezoekers) en de stalling van vrachtwagens: een ordelijk en overzichtelijk openbaar domein wordt gewaardeerd.
- Beperk het aantal (losse) reclame uitingen en gebruik uniforme bewijzing in het openbaar gebied.

Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voorzijde. Binnen het beschermd dorpsgezicht: alle bouwwerken aan voor- én achterzijden.
Omgeving	Behouden van de ruimtelijke identiteit en (functionele) kwaliteit van de oorspronkelijke ruimtelijke opbouw. Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Vrije ligging ten opzichte van belendende bebouwing en verspringing in de rooilijn is gewenst. Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages e.d. dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.
Maat/schaal	Massa passend binnen bebouwingscontext van het betreffende bedrijventerrein.
Vorm/oriëntatie	Samenhang gebouwen op de kavel. Representatieve onderdelen richting openbare ruimte (kantoor, showroom, entrees of ontvangstruimten). Eenvoudige basisvorm aanvullen met een opvallend bouwdeel of architectonisch accent: bijvoorbeeld een uitkragend bouwdeel, luifel, erker of daklijst. De verbijzondering staat altijd in verhouding tot basisvorm en vormt hierop een aanvulling.
Stijl/architectuur/detail	Nieuwbouw van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in eenvoudige basisvormen. Aanpassingen, wijzigingen en toevoegingen van hoofdgebouwen en bijbehorende bebouwing in overeenkomst met de bestaande stijl, architectuur en verfijnde detaillering afgestemd op de architectuur.
Materiaal/kleur	Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de omgeving. Kleurstelling: gedekt / terughoudend : geen signaalkleuren Materiaalgebruik: gevelpanelen, glas, baksteen, beton, zink, aluminium, roestvast staal, cortenstaal.



LEGENDA

-  Gemeentegrens
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht Rijk
-  Begrenzing beschermd dorpsgezicht gemeente
-  Sportterreinen, parken en groen

Sportterreinen, parken en groen

Algemene karakteristiek

Sportterreinen, parken en groen zijn overwegend onbebouwde gronden (uitgezonderd clubgebouwen etc.) met een diversiteit in oorsprong en gebruik en met een (semi) openbaar karakter. Ze komen verspreid in Alblisserdam voor.

Verspreid door de kern liggen nog een aantal groene, recreatieve plekken zoals de kinderboerderij langs de Plantageweg, de parkzone tussen de flats aan de Nicolaas Beetsstraat als groene lob in de stedenbouwkundige structuur en park Waterhoven. In het landelijk gebied liggen nog twee grote volkstuincomplexen.

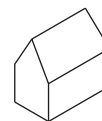
De sportvelden liggen sterk geconcentreerd in sportcomplex Vinkewaard met uitzondering van Molenzicht dat nog midden in de kern ligt. Deze complexen zijn doelbewust ontworpen en opgenomen in de rand van de bebouwingsstructuur en hebben gebouwen en voorzieningen zoals parkeervelden.

Waardering

De sportterreinen en groene ruimten zijn eenvoudig van opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. Het onderhoud en beheer is erg belangrijk voor de waardering van deze plekken en de aanliggende woongebieden. De bebouwing is door de openheid van de velden en de omgeving vaak goed zichtbaar en heeft een sterk individueel karakter.

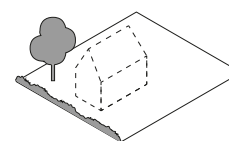
Ambities en inspiratie

Gebouwen



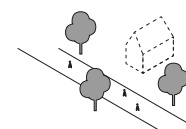
- Nieuwe gebouwen moeten passen in de omgeving (een statig park vraagt om een statig gebouw en een sportpark om een modern en functioneel gebouw)
- Zorg dat toevoegingen of aanpassingen aansluiten op de typologie en stijl van het oorspronkelijke hoofdgebouw

Percelen



- Onderhoud en beheer van parken en complexen is van groot belang voor de kwaliteit ervan en de aanliggende gebieden.
- Gebruik streekeigen beplantingen in de parken en streekeigen bomenrijen rond de sportterreinen
- Maak gebruik van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen zoals waterlopen, de ligging aan een lint.

Openbare ruimte



- Besteed aandacht aan de entrees van parken en complexen met zorgvuldig ontworpen hekwerken of poorten.
- Behoud het groen bij bestaande én nieuwe parkeerfaciliteiten.

Toetsingscriteria

Toetsing	Alle bouwwerken aan voorzijde
Omgeving	<p>Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend. Rekening houden met oorspronkelijke ensemblewerking.</p> <p>De erfinrichting is onderdeel van het architectonisch ontwerp, gebruik streekeigen beplanting.</p>
Maat/schaal	Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving te passen in de omgeving.
Massa/vorm/oriëntatie	Samenhang gebouwen op de kavel met een duidelijke oriëntatie op de belangrijkste openbare ruimte of de entree van het terrein. Kapvorm is vrij.
Stijl/architectuur/detail	Aansluiten bij oorspronkelijke detaillering van de bebouwing zoals horizontale of verticale geleding, ornamenten, daklijsten e.d.
Materiaal/kleur	<p>Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;</p> <p>Materiaalgebruik alle bouwwerken in overeenstemming met de groene omgeving: geen felle kleurstellingen.</p> <p>Materiaalgebruik is terughoudend in kleurstelling zoals baksteen (aarden kleuren), natuursteen, zink, hout, gevelplaten (moderne toepassing van materialen goed mogelijk).</p>





Anno 1850

CORTGENE



A large white cross is centered on a dark red background. The cross is composed of a vertical bar and a horizontal bar that intersect at their centers. The word "Monumenten" is written in white, bold, sans-serif font on the right arm of the cross.

Monumenten



Monumenten

Monumenten kennen een monumententoets. Dit is een welstandstoets met bijzondere aandacht maar dan gericht op het behoud van het monument. Dit is wettelijk zo bepaald. Initiatieven worden aan de Welstandscommissie en Erfgoedcommissie voorgelegd.

In de bijlage is een lijst van monumenten opgenomen. Aanvullend op de gebiedseisen gelden de volgende specifieke toetsingscriteria voor monumenten:

1. Bij een monument wordt het maatschappelijk belang van het behoud voor toekomstige generaties gewogen.
2. Monumenten moeten een toekomstbestendige functie kunnen krijgen.
3. Specifiek wordt gelet op de inpassing in de omgeving, de historische karakteristieken van het bestaande gebouw en de toepassing van materialen, constructie en details.
4. De wijzigingen dienen te passen bij het karakter van de plek: staat het gebouw daar op die wijze logisch?
5. Historische gebouwen hebben vaak een eigen specifieke logica. Blijft de begrijpelijkheid van het gebouw overeind?
6. Behoud gaat voor vernieuwing: nieuwe ingrepen dienen respectvol te zijn ten aanzien van het bestaande.
7. De geschiedenis van het bouwwerk moet zichtbaar blijven.
8. Reconstructie of het toevoegen van “nieuwe” oude elementen is in principe niet gewenst. De mogelijkheden van reconstructie dienen te worden gewogen ten opzichte van de logica van het gebouw.
9. Hergebruik van historische bouwmaterialen geniet de voorkeur.
10. De bouwconstructie vormt de basis, deze mag in principe niet worden gewijzigd. Details zijn van belang voor de juiste afwerking van het gebouw. Het betreft dan het gebruik van historische ornamenten met een bijpassend kleurgebruik.



The image features a minimalist design with a yellow background. On the left, there are several white geometric shapes: a square at the top, a horizontal bar below it, and a large white circle that overlaps the horizontal bar and extends downwards. The text 'Objectgerichtete
welstandscriteria' is positioned on the right side of the image, in a white, sans-serif font.

**Objectgerichtete
welstandscriteria**

Objectgerichte welstandscriteria

INLEIDING

De welstandscriteria voor kleine bouwplannen zijn vrijwel absolute, objectieve criteria die vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van welstand als:

A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kap-vorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;

B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;

C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria.

Welstandsniveau

Het welstandsniveau voor kleine bouwwerken wordt bepaald door het gebied waar de (ver)bouw plaatsvindt.

Omgevingsvergunning vrije bouwwerken

Veel voorkomende bouwwerken kunnen onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij zijn (Besluit omgevingsrecht bijlage II). Een vergunningvrij bouwplan wordt niet vooraf getoetst aan redelijke eisen van welstand. Niet voor alle soorten kleine bouwplannen zijn welstandscriteria opgenomen. Het uitgangspunt is dat hetgeen vergunningvrij is in ieder geval niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Uiteraard kan er wel sprake zijn van een exces, waardoor repressief welstandstoezicht nodig is.

Welstandsvrije bouwwerken

Bouwwerken op het achtererf hebben meestal beperkt invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De bijbehorende bouwwerken op het achtererf worden daarom niet getoetst aan redelijk eisen van welstand. Ook niet

repressief bij een exces. Bij afwijking van het bestemmingsplan of als er sprake is van een monument of beschermd gezicht zal een bouwplan wel getoetst worden aan redelijke eisen van welstand. Het welstandsvrij bouwen is dus van toepassing voor een bijbehorend bouwwerk:

- die past in het bestemmingsplan;
- gebouwd wordt op het achtererfgebied;
- en niet bij een monument of binnen een beschermd dorpsgezicht.

Achtererfgebied

Voor de definitie van het achtererf sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zoals in werking getreden op 1 november 2014.

Algemene afwijkingsbevoegdheid

Plantoetser is bevoegd om voor ten hoogste 10% af te wijken van maten en afstanden die worden genoemd in de objectgerichte criteria, wanneer hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

RECLAME

Beschrijving

Reclame is een openbare aanprijzing van goederen of diensten, waarmee kennelijk beoogd wordt een commercieel belang te dienen. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst.

Reclame-uitingen langs wegen kunnen voor afleiding zorgen hetgeen verkeersonveilige situaties kan opleveren. Er

bestaat dus een relatie tussen reclame-uitingen lang wegen verkeersveiligheid. Voor de relatie tussen reclame en verkeersveiligheid is het dan ook niet de vraag of een reclameobject aandacht trekt, maar of het (te) lang de aandacht trekt. Dit heeft te maken met hoe het eruit ziet, wat en op welke wijze content getoond wordt en in welke context het reclameobject staat. Hiermee is er dus een directe relatie met de ruimtelijke kwaliteit. Maar ook als reclame niet verkeersonveilig is, kan het toch 'hinderlijk' zijn. Het kan hierbij dan gaan om negatieve effecten op leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit zoals verrommeling van het landschap, vercommercialisering van de openbare ruimte, horizonvervuiling enzovoort.

Reclame-uitingen zijn omgevingsvergunningplichtig indien de (gemeentelijke) regelgeving dit bepaalt.

Reclames zijn toegestaan in de winkelgebieden van kernen en woonwijken, evenals op bedrijventerreinen mits voldaan wordt aan de hiernavolgende voorwaarden. Voldoet een reclame-uiting niet aan onderstaande voorwaarden of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van voorwaarden dan wordt het plan ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit geldt ook bij reclamezuilen in de openbare ruimte die een afwijkende maatvoering kennen. Het exploiteren van dit soort reclame is alleen mogelijk met een privaatrechtelijke overeenkomst. Hierin neemt de gemeente o.a. specifieke regels op over het onderhoud en de plaatsing van de reclamevoorzieningen. De gemeente heeft de wens om op de invalswegen de bezoekers van de stad welkom te heten en te informeren over evenementen, activiteiten en in voorkomende gevallen calamiteiten.

Beoordelingsniveau

Het beoordelingsniveau voor een reclame wordt bepaald door het gebied waar de plaatsing van de reclame-uiting plaatsvindt waarbij de algemene criteria te allen tijden gelden. De

volgende criteria zijn van toepassing voor reclameobjecten die een bouwwerk zijn en voor de repressieve beoordeling als er sprake is van een exces.

Algemeen

- Het aantal, de grootte en het soort van de per gebouwtoelaatbare reclames is afhankelijk van de afmeting, deschaal, de structuur en de aard van het gebouw en de omgeving, alsmede van het reclameobject;
- Uitgaande van de afmeting, de schaal, de structuur en de aard van het gebouw, het profiel en de breedte van de straat wordt van geval tot geval bepaald hoever een reclameobject aan een geval uit het gevelvlak mag steken, met dien verstande dat in het algemeen de reclameobjecten (inclusief bevestiging) ten hoogste 70 cm. buiten het gevelvlak mogen steken.
- Huisstijl reclames moeten worden aangepast aan c.q. worden ingepast in de architectuur van het pand en de betreffende omgeving.
- Geen reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden, respectievelijk worden verkocht.
- Geen reclame aangebracht op gevels van bouwlagen met een woonbestemming of bouwlagen met een bedrijfsbestemming zonder publieksfunctie.
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig belemmeren of ontstoren.
- Los reclameobject bij de entree van het erf of op een parkeerplaats.
- Geen mechanisch bewegende delen.
- Aan- of verlichten van reclameobjecten is niet toegestaan.

Woningen

- Uitsluitend bij beroepen aan huis.
- Maximaal één reclameobject aan de (voor)gevel.

- Aan de gevel naast de voordeur of entree van de praktijkruimte; in ieder geval onder de vloer van de eerste verdieping.
- Maximaal 1.00 meter hoog, 0.60 meter breed.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, led- schermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

Panden met bedrijfs-, winkel - en horecabestemming in woongebieden

- Maximaal één reclameobject per gevel.
- Geen reclameobject aan of bij de zijgevel, tenzij gekeerd naar de openbare weg.
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Op het erf maximaal 2.25 meter hoog, 0.60 meter breed.
- Geen lichtgevende of lichtuitstralende reclame (lichtcouranten, led- schermen e.d.).
- Geen daglichtreflecterende reclame.

In winkelgebieden

- Maximaal twee reclameobjecten per gevel.
- Aan de gevel op begane grond nivo onder raamdorpels van de eerste verdieping. Banieren en reclame loodrecht op de gevel onder de bovendorpel van de ramen op de eerste verdieping.
- Bij luifels de reclame-uitingen alleen op of onder de luifel plaatsen.
- Indien er sprake is van meerdere reclame-uitingen op één gevel dan dienen deze zoveel mogelijk eenduidige te worden vormgegeven.

Op bedrijventerreinen

- Maximaal twee reclameobjecten per gevel.
- Maximaal één vrijstaande reclamezuil of andere reclame-uiting op eigen erf per bedrijf.

Sportvelden

- Een naam en/of productaanduiding ten aanzien van plaatsing, omvang, vorm, aantal (maximum 2) en kleur afstemmen op het gebouw waarop de naam betrekking heeft.

Beschermd dorpsgezicht

In het beschermd dorpsgezicht wordt zeer terughoudend met reclame omgegaan.

Hiervoor gelden dezelfde regels als voor woongebieden met een maximale afmeting. In het beschermd dorpsgezicht worden extra eisen gesteld aan de grafische kwaliteit, losse letters in plaats van bakken en een gedekte kleurstelling. Er moet samenhang zijn met de kleur en het materiaal van het pand en de straat. Er mag geen gebruik worden gemaakt van verlichte borden, wel van aangelichte reclame.

De afmetingen zijn zoals in de woongebieden.

Buitenreclame (reclame in de openbare ruimte)

- Voor de eisen ten aanzien van reclame in de buitenruimte wordt verwezen naar 'Richtlijnen Buitenreclame Alblas-serdam' van 10 oktober 2012.

DAKKAPEL

Beschrijving

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap van een gebouw, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar oppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn in het algemeen een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak. Desondanks zijn dakkapellen, als ze zichtbaar zijn, voor het straatbeeld zeer bepalend.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale

afmetingen.

Algemeen

- Dakkapel is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Op het voordakvlak niet meer dan één dakkapel.
- Geen dakkapellen boven elkaar.

Plaatsing

- Bij meer dan één dakkapel regelmatige rangschikking op een horizontale rij.
- Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in dakvlak of in lijn met gevelindeling.
- Afstand tot goot/dakvoet minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
- Afstand tot nok minimaal 0.50 m. (bij aangekapte dakkapel gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak).
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied minimaal 1.00 m. vanaf buitenzijde gevel.
- Afstand tot zijkant dakvlak minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).

Maatvoering

- Hoogte maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak en maximaal 1.75 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
- Op het voordakvlak of het zijdakvlak gericht op openbaar toegankelijk gebied breedtemaximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m., gemeten tussen hart woningscheidende bouwmuren of buitenzijde gevel aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel).
- Op een mansardedak alleen in het onderste deel van het dakvlak, met de bovenkant gelijnd aan de knik in het dakvlak.

- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Vormgeving

- Plat dak of passend in architectuurbeeld/bouwstijl en bij een dakhelling groter dan 45° een aangekapte dakkapel met een dakhelling van minimaal 25°.
- Architectuur, waaronder geleding en detaillering, passend bij de architectuur van hoofdgebouw.
- Geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en ornamenten.
- Bij gekoppelde dakkapellen gelijke detaillering en kozijnen.

Kleur en materiaal

- Afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw.
- Voorvlak grotendeels gevuld met glas, alleen in ondergeschikte mate beperkte toepassing van dichte panelen.
- Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur, een donkere neutrale tint of wit.
- Zink als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

DAKOPBOUW OP EEN KAP

Beschrijving

Aan het begrip dakopbouw kan op meerdere manieren invulling worden gegeven. In deze paragraaf wordt een dakopbouw gedefinieerd als:

‘Een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw, waarvan de voet zich boven of ter plaatse van de bestaande goot bevindt, en waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen.’

Het gaat dus om een nieuwe verdieping (optoppen) of om een uitbreiding van een kap door een doorgetrokken gevel, een steiler dakvlak of een nokverhoging. Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van

het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig aanzicht.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden in eerste instantie regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Een dakopbouw is in beginsel alleen toegestaan op een hoofdgebouw met een plat dak of zadelpak.
- Voorkom een onsamenhangende afwisseling tussen dakopbouwen en dakkapellen in een bouwblok.
- Een dakopbouw mag nooit uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- In samenhang met eerder vergunde dakopbouwen in hetzelfde bouwblok

Plaatsing en maatvoering bij doorgetrokken gevel

- Alleen aan de achterzijde, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundig geëigende situatie beargumenteerd door een stedenbouwkundige (bijvoorbeeld ter accentuering van een hoek of een bepaald deel van bouwblok).
- Het hoogste punt van de dakopbouw minimaal 0.20 m. onder de oorspronkelijke nokhoogte.

Plaatsing en maatvoering bij nokverhoging

- Geen nokverhoging bij kappen kap met een minimale vrije hoogte van 2.20 m.
- Alleen op kappen waar de dakhelling gelijk is aan of minder dan 40° bedraagt.
- Bij tussenpanden moet de nokverhoging van woningscheidende bouwmuur tot bouwmuur lopen.
- De nokverhoging vindt plaats door het verlengen van het voorda vlak, waardoor de nok naar achter verschuift (dakopbouw gericht op achterzijde).

- Hellingshoek dakopbouw gelijk aan bestaande dakhellingshoek.
- Bovenkant kozijn dient onder de oorspronkelijk bestaande nokhoogte te blijven.

Plaatsing en maatvoering bij plat dak (optoppen)

- Voorzijde minimaal 1.00 m terug liggen van de voorgevel bij dakopbouwen uitgevoerd met een plat dak of licht hellend lessenaarsdak.
- Hoogte niet meer dan 3.00 m Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.

Vormgeving

- Indeling evenwichtig en afgestemd op het hoofdgebouw.
- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Schoorstenen op scheidingsmuur respecteren en eventueel mee optrekken.
- Bij plat dak (optoppen) is een opbouw in de vorm van een kap mogelijk. De noklijn van de dakopbouw kan zowel evenwijdig aan de voorgevel als haaks daarop liggen. De kapvorm en nokrichting van de belendende bebouwing zijn daarbij richtinggevend.
- Detaillering, materiaal en kleur afgestemd op, of in contrast met het hoofdgebouw vormgeven.
- Hoogte boeiboord maximaal 0.25 m.

Kleur en materiaal

- Materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw, of de dakbedekking.
- Kleur overeenkomstig met het schilderwerk van het hoofdgebouw, of in de kleur van de dakbedekking.
- Zijwanden ondoorzichtig.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

BIJBEHOREND BOUWWERK

Beschrijving

Met een 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een functioneel met een op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Hieronder vallen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van een bijbehorend bouwwerk. Er is onderscheid gemaakt in:

Aangebouwd bouwwerk

Een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage e.d.

Losstaand bouwwerk

Een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas, e.d.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Bouwwerken op het achtererfgebied zijn welstandsvrij als deze past in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Algemeen

- Bouwwerk is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Plaatsing en maatvoering

- Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen.

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Op het voorerf een plat dak of schuin afgedekt tot maximaal 15°.
- Op het achtererf een plat dak of van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm en -helling.
- Geen doorgetrokken dakvlakken vanaf het hoofdgebouw.
- Een overkapping (carport) minimaal aan twee zijden open en eventueel met licht gebogen dakvorm.

Kleur en materiaal

- Overeenkomstig het hoofdgebouw of een afwijkende kleurstelling wordt toegestaan indien de kleurstelling elders in de straat/wijk voorkomt.
- Een serre hoofdzakelijk van glas, al dan niet in combinatie met andere materialen.
- Bij achteraanbouw over de volle breedte van aaneengebouwde woningen de zijgevels op de erfgrans van steen.
- Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

KOZIJN- OF GEVELWIJZIGING

Beschrijving

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het toevoegen, vergroten of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Dit kan zowel plaatsvinden bij een hoofdgebouw als bij een bijbehorend bouwwerk. Het vervangen van bestaande kozijnen door hetzelfde type kozijnen (met gelijkwaardige indeling, aard en uitstraling) valt onder het normale onderhoud en is daarmee vergunningvrij. Dat geldt ook indien houten kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met een gelijkwaardige (houtachtige) uitstraling.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. De criteria zijn hoofdzakelijk van toepassing

op de voorgevel van gebouwen.

Algemeen

- Samenhang en ritmiek van het hoofdgebouw en/of de straatwand worden niet verstoord.

Plaatsing en maatvoering

- Een nieuwe of het vergroten van een bestaande gevelopening in lijn met de bestaande geleiding en indeling van de gehele gevel.
- Plaatsing binnen gevelvlak. Geen uitstekende onderdelen, met uitzondering van raamdorpelstenen (vensterbank).
- In voorgevel binnen bestaande gevelopeningen indien er (nog) samenhang en ritmiek aanwezig is in het straatbeeld.
- In zij- en achtergevel zijn nieuwe gevelopeningen mogelijk. Voor een zijgevel is dat van toepassing voor zover deze niet naar openbaar gebied gekeerd is.

Vormgeving

- Detaillering overeenkomstig het hoofdgebouw.

Kleur en materiaal

- Overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Terughoudend met het gebruik van kunststof, alleen toepasbaar indien dimensioneringen en aansluitingen zijn afgestemd op de gevelarchitectuur.
- Gevelopeningen niet blinderen met panelen of schilderwerk.
- Geen felle, contrasterende en/of bonte kleuren.

Z ONNEPANELEN EN -COLLECTOREN

Beschrijving

In principe geldt dat zonnepanelen/ -collectoren vergunningsvrij kunnen worden geplaatst, mits voldaan wordt aan

de daarvoor geldende voorwaarden. Voor bouwwerken met een monumentale status dan wel gelegen in een beschermd dorpsgezicht gelden daarnaast aanvullende voorwaarden.

Algemeen

- Alleen op daken (in principe niet aan gevels en wanden).
- De installatie dient zo onopvallend mogelijk te in het gebouw te worden geïntegreerd.

Schuine daken

- Op schuine daken vlak aanbrengen met een hellingshoek gelijk aan die van het dak en niet laten uitsteken.
- Meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn.
- Geen zonnepanelen en -collectoren toepassen in het onderdakvlak van een mansardekap.

Platte daken

- Op platte daken binnen het dakvlak en op een afstand tot de dakrand die minstens gelijk is aan de hoogte van het zonnepaneel of -collector.

Vorm en kleur

- Terughoudend detailleren.
- Kleurstelling dient passend te zijn met het achterliggende dakvlak.
- lichte en te sterk reflecterende constructie-onderdelen (metaaldelen) en randprofielen zijn niet toegestaan.

ZONNEPANELEN- COLLECTOREN BINNEN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT

- De zonnepanelen -collectoren dienen niet zichtbaar te zijn vanaf de openbare weg en niet geplaatst in historische tuin, park of erf.

ZONNEPANELEN- COLLECTOREN OP GEMEENTELIJKE OF RIJKSMONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN BINNEN OF BUITEN HET BESCHERMD DORPSGEZICHT

Algemeen

- Zonnepanelen- collectoren zijn niet toegestaan op een monument wanneer de panelen of collectoren zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.

Plaatsing

1. In principe niet op of aan het monument zelf, plaatsing op een ondergeschikt plat dak of bijgebouw gaat boven plaatsing op een schuin dakvlak van de hoofdkap.
2. Plaatsing kan uitsluiten op het onderdeel van de kap dat bouwtechnisch het minst kwetsbaar is (bij rijksmonumenten geldt dit voor de gebouwcategorie C ('monumentaal flexibel') .
3. Indien 1 en 2 geen mogelijkheden bieden kan eventueel een andere locatie onderzocht worden; dit
4. in overleg met en ter goedkeuring door de commissie ruimtelijke kwaliteit.
5. De ingreep moet reversibel (omkeerbaar) zijn, en regulier onderhoud niet in de weg staan.
6. De ingreep moet gebaseerd zijn op voldoende cultuurhistorische en ruimtelijke analyse van het monument en zijn omgeving.
7. Bijzondere (decoratieve) dakpanpatronen in de dakbedekking mogen niet doorbroken worden.
8. Alternatieve, monument-sparende oplossingen dienen, aantoonbaar, onderzocht te zijn.
9. De dakconstructie moet het geheel kunnen dragen zonder versterkingen. Het dak moet zich in, aanwijsbaar, technisch goede staat bevinden.

Uiterlijk een maatvoering

- De zonnepanelen of -collectoren vormen een gesloten vierhoekig vlak;

- Het geheel van bestaande dakdoorbrekingen inclusief de zonnepanelen of -collectoren levert geen onrustiger dakvlak op dan voorheen; de wens zonnepanelen of -collectoren toe te passen kan dus leiden tot sanering/integratie van overige dakdoorbrekingen;
- De zonnepanelen of -collectoren worden, minimaal $\frac{1}{4}$ van de lengte van het dak uit de voor- en/of achtergevel, vrij gehouden van beëindigingen van het dakvlak en toevoegingen op het dak.
- De collector wordt, minimaal $\frac{1}{4}$ van de breedte van het dak uit de zijgevels of scheidingswanden, vrij gehouden van beëindigingen van het dakvlak en toevoegingen op het dak.
- Indien er voldoende dakvlak resteert, wordt de collector zoveel mogelijk richting achtergevel/goot , en horizontaal in het midden, gepositioneerd.

Nadere eisen

- De gehele installatie is in overeenstemming met Strategie 9 Nieuwe Installaties (Handboek Duurzame Monumentenzorg, p. 78 e.v.)

ERF- EN PERCEELAFSCHEIDING

Beschrijving

Een erf- en perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf/perceel af te bakenen van een ander perceel, een buurerf of openbaar toegankelijk gebied. Erf- en perceelsafscheidingsen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingsen te voorkomen. Erfafscheidingsen moeten daarom op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en worden gemaakt van duurzame materialen. De gemeente geeft de voorkeur aan natuurlijke erf- en perceelsafscheidingsen.

Criteria

Deze criteria komen aan de orde als het bouwplan niet vergunningvrij is. Het bestemmingsplan en de beleidsregels voor afwijking van het bestemmingsplan treden regelend op voor wat betreft situering en maximale afmetingen. Een erf- of perceelsafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als:

- A. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaande erf- of perceelsafscheiding in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor een vergunning is verleend, of;
- B. de erf- of perceelsafscheiding qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor een positief welstandsadvies is gegeven, of;
- C. de erf- of perceelsafscheiding voldoet aan de volgende criteria:

Algemeen

- Samenhang wordt niet verstoord.

Plaatsing en maatvoering

- Hoogte maximaal 1.00 m.
- Hoogte maximaal 2.00 m. achter de voorgevelrooilijn op het erf of perceel waar het hoofdgebouw staat.
- Bij hoekwoningen mag op het naar de openbare ruimte gekeerde zijerf de erfafscheiding 2.00m hoog zijn. De erfafscheiding mag tot 60 cm hoogte gesloten zijn, daarboven mag een open hekwerk geplaatst worden dat mag worden dichtgezet met groen, bijvoorbeeld een klimplant. Daarnaast mogen afscheidingen tot een meter volledig gesloten worden.

Vormgeving

- Extra zorg voor erfafscheidingen direct gelegen aan openbaar toegankelijk gebied.

Kleur en materiaal

- Aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel of karakter omgeving.
- Materiaal afgestemd op het hoofdgebouw, of uitgevoerd in natuurlijk materiaal zoals steen of hout.
- Open hekwerken van bijvoorbeeld hout of (smeed)ijzer.
- Geen toepassing van kunststof, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen.
- Kleur overeenkomstig het hoofdgebouw, of aardkleuren, groen of zwart.





A large, stylized white number '6' is positioned on the left side of the page. The number has a thick, rounded stroke and a circular bottom loop. The background is a solid dark red color.

**Bijzondere
bepalingen**

Bijzondere bepalingen

ALGEMENE WELSTANDSCRITERIA

De welstandstoets vindt plaats aan de hand van een aantal te beoordelen aspecten: het gebouw in zijn omgeving, het gebouw op zichzelf, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De algemene welstandscriteria geven inzicht in de inhoudelijke kant van deze aspecten en vormen een belangrijke basis voor de welstandsbeoordeling. De principes richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. In bijzondere situaties wanneer de welstandscriteria ontoereikend zijn, kan worden teruggegrepen op deze algemene principes. Dit kan het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene welstandscriteria gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

Bebouwing en omgeving

- Aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot zijn omgeving en de bijdrage die het gebouw levert aan de openbare ruimte.
- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context.
- De wijze waarop nieuwe gebouwen en grotere uitbreidingen aan bestaande gebouwen binnen de stedenbouwkundige structuren gerealiseerd worden.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing blijven passen in de opbouw en ritmiek van de gevels.
- Het respecteren en herkenbaar houden van het bebouwingstype en de stedenbouwkundige en/of architectonische deeltypen hierbinnen.

Bebouwing op zich

- De samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
- De samenhang tussen de architectonische vormen, de te

vervullen functies en de constructieve samenstelling van een gebouw.

- De helderheid en afleesbaarheid van het bouwwerk.
- De wijze waarop de architectonische middelen worden ingezet.
- De wijze waarop nieuwbouw zich voegt naar de bestaande ritmiek.

Materiaal, detaillering en kleur

- Zorgvuldige keuze van materiaal, detaillering en kleur.
- De wijze waarop wijzigingen in de bebouwing zijn vormgegeven qua materiaal, detaillering en kleur.

HARDHEIDSCLAUSULE

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die niet voldoen aan redelijke eisen van welstand, te weren. Bij omgevingsvergunningplichtige bouwwerken kan het voorkomen dat een plan niet voldoet aan de in deze nota opgenomen uitgangspunten die zien op de redelijke eisen van welstand, maar het plan op grond van meer dan gewone eigen kwaliteiten een bijdrage levert aan de betreffende omgeving. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een plan met gevels van een afwijkend materiaal dat wel perfect past in de maat en schaal van de omgeving. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Het college kan, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. In 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 kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

EXCESSENREGELING

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college of bouwplannen voldoen aan de criteria uit deze nota. Vergunningvrije bouwwerken zijn uitgesloten van deze welstandsbeoordeling. Formeel moeten deze bouwwerken nog wel voldoen aan redelijke eisen van welstand, er bestaat echter geen mogelijkheid om sanctionerend op te treden, wanneer een eigenaar zich niet aan de welstandseisen houdt.

Een bestaand bouwwerk mag nooit 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' zijn, en dat geldt zowel voor het bouwwerk zelf, als voor het bouwwerk in zijn relatie tot de omgeving. Deze bepaling, opgenomen in art.12, lid 1 van de Woningwet, is bedoeld om excessen op het gebied van welstand tegen te gaan. Een excès is een 'evidente en ook voor niet-deskundigen duidelijk kenbare buitensporigheid van het uiterlijk van een bouwwerk'.

Onderstaande criteria maken duidelijk wanneer er sprake is van een excès. Het college stelt met toepassing van de welstandscriteria voor excessen op eigen gezag vast, al dan niet nadat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om advies is verzocht, dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Wanneer dat het geval is, kan het college via het nemen van een handhavingsbesluit afdwingen dat aan de buitensporigheid een eind gemaakt wordt. Overigens is een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit niet verplicht; het college ook op eigen gezag vaststellen dat een bepaalde situatie 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. Er is sprake van in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand bij:

- Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving;
- Ernstig verval van bouwwerken;
- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- Armoedig materiaalgebruik;

- Toepassing van felle en (sterk) contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames; en
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. In een gebied waarvoor een hoog welstandsniveau is vastgesteld kan er eerder sprake van een excès dan in een gebied met een laag niveau.'

INBREIDINGS- EN ONTWIKKELLOCATIES

De welstandsnota biedt een toetsingskader voor gewaardeerde gebieden. Toch is de aandacht vooral gericht op bestaande gebieden. Bij inbreidingslocaties wordt een bouwwerk getoetst aan de voorschriften behorende bij het gebiedstype dat geldt voor het perceel waarop het bouwwerk is gesitueerd. Voor nieuwe ontwikkelingen is een stedenbouwkundig kader meer voor de hand liggend. Een stedenbouwkundig kader wordt gemaakt voor een nieuwe ontwikkeling en bevat criteria die er op zijn gericht bij de nieuwbouw trouw te blijven aan het stedenbouwkundige ontwerp, inclusief openbare ruimte. Deze criteria zijn vaak vrij streng, strenger dan de welstandscriteria. Bovendien zijn deze criteria erg gericht op grootschalige ontwikkeling, en niet of minder geschikt om te gebruiken in bestaande situaties of voor kleinschalige ontwikkelingen. Een stedenbouwkundig kader is daarom bruikbaar bij nieuwe ontwikkelingen, maar niet geschikt ter vervanging van de welstandsnota. Het is niet wenselijk voor iedere kleinschalige ontwikkeling (bijvoorbeeld één nieuwe woning) een stedenbouwkundig kader te moeten maken. Stedenbouwkundige kaders kunnen onderdeel uitmaken van de welstandsnota zodra deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad.



Dieren & Planten

DUINWACH

Restaurant Duinwach



Bijlagen

Lijst van monumenten

Rijksmonumenten

Blokweerschekade 7	Oost-Kinderdijk 19
Cortgene 9	Oost-Kinderdijk 191
Cortgene 8	Oost-Kinderdijk 277
Cortgene 127	Oost-Kinderdijk 279
Kerkstraat 175	Oost-Kinderdijk 281
Kerkstraat 203	Oost-Kinderdijk 283
Kerkstraat 49	Oost-Kinderdijk 303
Kerkstraat 51	Oost-Kinderdijk 305
Kerkstraat 53	Oost-Kinderdijk 4
Kerkstraat 55	Ruigenhil nabij 1(brug)
Kerkstraat 57	Souburgh
Kerkstraat 59	Sportpark Souburgh
Kerkstraat 61	West-Kinderdijk 89
Kerkstraat 63	
Kerkstraat 65	
Kerkstraat 67	
Kerkstraat 69	
Kerkstraat 71	
Kerkstraat 73	
Kerkstraat 75	
Kerkstraat 77	
Kerkstraat 79	
Kerkstraat 81	
Kerkstraat 83	
Kortland molen 36	
Kortland 57	
Kortland	
Kortland 49	
Kortland 51	

Gemeentelijke Monumenten+aanwijz.besluit

Bos Rijkee (18 april 2017)
Cortgene 2 (27 augustus 2013)
Cortgene 3 (22 april 2009)
Cortgene 31 (29 september 2011)
Cortgene 33-35 (4 maart 2019)
Cortgene 43 (29 september 2011)
Cortgene 81 (22 april 2009)
Cortgene 121 (29 september 2011)
Cortgene 33-35 (5 maart 2019)
Dam 56 (29 april 2013)
Dam 58 en 60 (22 april 2009)
Dam (sluis) (29 september 2011)
Dam 67 (25 mei 2012)
Haven 5 (29 september 2011)
Haven 17 (29 september 2011)
Kerstraat 38/38A (29 april 2013)
Kerkstraat 108 (22 april 2009)
Oost Kinderdijk 89 (22 april 2009)
Oost Kinderdijk 193 (22 april 2009)
Polderstraat (oorlogsmonument, zitbankje) (29 september 2011)
Polderstraat 141 (22 april 2009)
Randweg 116 (4 maart 2019)
Scheepsbouwplein 10 (27 maart 2014)
Wilde Woutstraat 2 (22 april 2009)

Lijst van beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden (beschermd dorpsgezicht 26 november 2013)

Blokweerweg 2	Dam 17	Fop Smitstraat 29	Kerksingel 16	Kortland 11	Oranjestraat 4
Blokweerweg 4	Dam 24	Fop Smitstraat 31	Kerkstraat 2	Lelsstraat 2	Oranjestraat 5
Blokweerweg 6	Dam 30-30a	Fop Smitstraat 33	Kerkstraat bij 23	Lelsstraat 6	Oranjestraat 7
Blokweerweg 8	Dam 32	Fop Smitstraat 35	Kerkstraat 50	Lelsstraat 8	Oranjestraat 9
Blokweerweg 10	Dam 36	Fop Smitstraat 37	Kerkstraat 52	Lelsstraat 10	Oranjestraat 11
Blokweerweg 12	Dam 40	Fop Smitstraat 39	Kerkstraat 54	Lelsstraat 12	Oranjestraat 13
Blokweerweg 14	Dam 41	Fop Smitstraat 42	Kerkstraat 58	Lelsstraat 14	Oranjestraat 15
Blokweerweg 16	Dam 42-44	Fop Smitstraat 43	Kerkstraat 60	Merwedeweg 7	Oranjestraat 22
Cornelis Smitstraat 53	Dam 46	Fop Smitstraat 44	Kerkstraat 85	Merwedeweg 9	Oranjestraat 24
Cornelis Smitstraat 61	Dam 48-48a	Fop Smitstraat 45	Kerkstraat 87	Merwedeweg 11	Oranjestraat 26
Cortgene 1	Dam 52-52a	Fop Smitstraat 46	Kerkstraat 89	Merwedeweg 13	Oranjestraat 27
Cortgene 6	Dam 55-55a	Fop Smitstraat 47	Kerkstraat 91	Oost Kinderdijk 7	Oranjestraat 28
Cortgene 9a	Dam 57-57a	Fop Smitstraat 49	Kerkstraat 93	Oost Kinderdijk 24	Oranjestraat 29
Cortgene 33-35	Dam 59	Fop Smitstraat 51	Kerkstraat 95	Oost Kinderdijk 25	Oranjestraat 30
Cortgene 47	Dam 61	Haven 3	Kerkstraat 101	Oost Kinderdijk 45	Oranjestraat 31
Cortgene 75	Dam 63	Haven 7	Kerkstraat 105	Oost Kinderdijk 48	Oranjestraat 32
Cortgene 79	Dam 65	Haven 9	Kerkstraat 106	Oost Kinderdijk 49	Oranjestraat 33
Cortgene 107	Dam 69	Haven 11	Kerkstraat 130	Oost Kinderdijk 50	Oranjestraat 34
Cortgene 109	Dam 71	Haven 13	Kerkstraat 135	Oost Kinderdijk 51	Oranjestraat 35
Cortgene 111	Dam 73	Haven 15	Kerkstraat 139	Oost Kinderdijk 55	Oranjestraat 36
Cortgene 113	Dam 75	Haven 19	Kerkstraat 141	Oost Kinderdijk 64	Oranjestraat 37
Cortgene 115	Dam 77	Jonkerstraat 2	Kerkstraat 143	Oost Kinderdijk 271	Oranjestraat 38
Cortgene 117	Dam 79	Kade 1	Kerkstraat 145	Oost Kinderdijk 275	Oranjestraat 39
Cortgene 123	Dam 81	Kade 3	Kerkstraat 149	Oost Kinderdijk 307	Oranjestraat 40
Cortgene 131	Dam 83	Kade 5	Kerkstraat 151	Oost Kinderdijk 323	Oranjestraat 41
Dam 1	Dam 143	Kade 7	Kerkstraat 153	Oost Kinderdijk 341	Oranjestraat 42
Dam 3	Dam 145	Kade 9	Kerkstraat 155	Oost Kinderdijk 353	Oranjestraat 44
Dam 5	Fop Smitstraat (gedenkbankje)	Kerksingel 4	Kerkstraat 157	Oost Kinderdijk 361	Oranjestraat 58
Dam 15	Fop Smitstraat 18	Kerksingel 6	Kerkstraat 159	Oranjestraat 2	Oranjestraat 60
	Fop Smitstraat 20	Kerksingel 12	Kerkstraat 183	Oranjestraat 3	

Beeldbepalende panden (beschermd dorpsgezicht 26 november 2013)

Oranjestraat 62	Scheepsbouwplein 8	Vroegestraat 10	West Kinderdijk 165	West Kinderdijk 337	<u>Toegevoegd besluit 12 april 2016</u>
Oranjestraat 64	Scheepsbouwplein 9	Vroegestraat 11	West Kinderdijk 187	West Kinderdijk 341	Plantageweg 37
Oranjestraat 66	Scheepsbouwplein 10	Vroegestraat 12	West Kinderdijk 191	West Kinderdijk 371	Plantageweg 39
Plantageweg 36-36a	Van Eesterensingel 128	Vroegestraat 13	West Kinderdijk 193	West Kinderdijk 375	Plantageweg 41
Polderstraat 1-1a	Van Eesterensingel 130	Vroegestraat 14	West Kinderdijk 195	Zeilmakersstraat 1	Plantageweg 43
Polderstraat 3	Van Eesterensingel 132	Vroegestraat 15	West Kinderdijk 197	Zeilmakersstraat 3	Toegevoegd besluit van 20 maart 2018
Polderstraat 5	Van Eesterensingel 134	Vroegestraat 16	West Kinderdijk 199	Zeilmakersstraat 5	Weversstraat 2 C 6296
Polderstraat 13	Van Eesterensingel 136	Vroegestraat 17	West Kinderdijk 201	Zeilmakersstraat 7	Parallelweg 7
Polderstraat 40-40a	Van Eesterensingel 138	Vroegestraat 18	West Kinderdijk 203	Zeilmakersstraat 9	Scheldeplein 2
Polderstraat 85	Van Eesterensingel 140	Vroegestraat 19	West Kinderdijk 249	Zeilmakersstraat 11	leplan 9
Polderstraat 114	Van Eesterensingel 142	Vroegestraat 20	West Kinderdijk 251	Zeilmakersstraat 13	
Ruigenhil 2	Van Eesterensingel 144	Vroegestraat 21	West Kinderdijk 253	Zeilmakersstraat 15	
Ruigenhil 3	Van Eesterensingel 146	Vroegestraat 22	West Kinderdijk 255	Zeilmakersstraat 17	
Ruigenhil 62	Van Eesterensingel 148	Vroegestraat 23	West Kinderdijk 257	Zeilmakersstraat 19	
Ruigenhil 64	Van Eesterensingel 150	Vroegestraat 24	West Kinderdijk 259	Zeilmakersstraat 21	
Ruigenhil 66	Van Eesterensingel 152	Vroegestraat 25	West Kinderdijk 261	Zeilmakersstraat 23	
Ruigenhil 68	Van Eesterensingel 154	Vroegestraat 26	West Kinderdijk 263	Zeilmakersstraat 25	
Ruigenhil 70	Van Eesterensingel 156	Vroegestraat 27	West Kinderdijk 265	Zeilmakersstraat 27	
Ruigenhil 74	Van Eesterensingel 158	Vroegestraat 28	West Kinderdijk 267	Zeilmakersstraat 29	
Ruigenhil 76	Vinkerpolderweg 7	Vroegestraat 29	West Kinderdijk 269	Zeilmakersstraat 31	
Ruigenhil 78	Vinkerpolderweg 11	Vroegestraat 30	West Kinderdijk 271	Zeilmakersstraat 33	
Ruigenhil 82	Vinkerpolderweg 17	Vroegestraat 31	West Kinderdijk 273	Zeilmakersstraat 35	
Ruigenhil 84	Vinkerpolderweg 22	Vroegestraat 33	West Kinderdijk 275	Zeilmakersstraat 37	
Scheepsbouwplein 1	Vinkerpolderweg 23	Vroegestraat 35	West Kinderdijk 279-279a	Zeilmakersstraat 39	
Scheepsbouwplein 2	Vinkerpolderweg 24	Vroegestraat 37	West Kinderdijk 281	Zeilmakersstraat 41	
Scheepsbouwplein 3	Vinkerpolderweg 25	Vroegestraat 39	West Kinderdijk 283	Zeilmakersstraat 43	
Scheepsbouwplein 4	Vroegestraat 2	Waalsmondelaan 16	West Kinderdijk 285	Zeilmakersstraat 45	
Scheepsbouwplein 5	Vroegestraat 4	West Kinderdijk 24	West Kinderdijk 295	Zeilmakersstraat 47	
Scheepsbouwplein 6	Vroegestraat 6	West Kinderdijk 119	West Kinderdijk 303	Zuiderstek 10	
Scheepsbouwplein 7	Vroegestraat 8	West Kinderdijk 120	West Kinderdijk 333	Zuiderstek 12	



152



R

Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE