
Welstandsnota **VLAARDINGEN**

Vastgesteld, 25 oktober 2012

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8

Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen

Redelijke eisen van welstand	11
Landschap en bebouwing	12
Algemene criteria	12
Excessen	13
Ontwikkelingen	15
Monumenten en cultuurhistorie	15
Uitgangspunten voor welstand	16

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	19
• Beschermd welstandsgebied	23
- Binnenstad	26
- Oostwijk en Oranjepark	28
- Koningin Wilhelminahaven	30
- Buizengat	32
• Bijzonder welstandsgebied	35
- Vlaardinger Ambacht	36
- Van Heutszpark	38
- Indische buurt Noord	40
- Park Hoogede	42
- Complex Vijfsluizen	44
• Gewoon welstandsgebied	47
- Babberspolder	48
- Wonen Centrum west	50
Vettenoordsepolder	52
- Indische buurt Zuid	54
- Maasboulevard en Stationsgebied	56
- Westwijk	58
- Holy Zuid	60
- Holy Noord	62
- Rotterdamseweg/Engelse Boomgaard	64
- Winkelcentrum Liesveld	66
- Meubelboulevard Hoogstad	68
- Buitengebied	70
- Groen en parken	72
• Welstandsluw gebied	75
- Broekpolder	76
- Bedrijventerrein	78
- Rivierzone	80

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria objecten

Criteria objecten	85
• Aanbouwen (object 1)	86
• Bijgebouwen (object 2)	88
• Erfafscheidingen (object 3)	90
• Kozijn- en gevelwijzigingen (object 4)	92
• Dakkapellen (object 5)	94
• Dakopbouwen (object 6)	96
• Dakramen, panelen en collectoren (object 7)	98
• Installaties (object 8)	100
• Rolluiken (object 9)	102
• Reclame (object 10)	104

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria cultureel erfgoed

• Welstandscriteria cultureel erfgoed	109
---------------------------------------	-----

Bijlagen

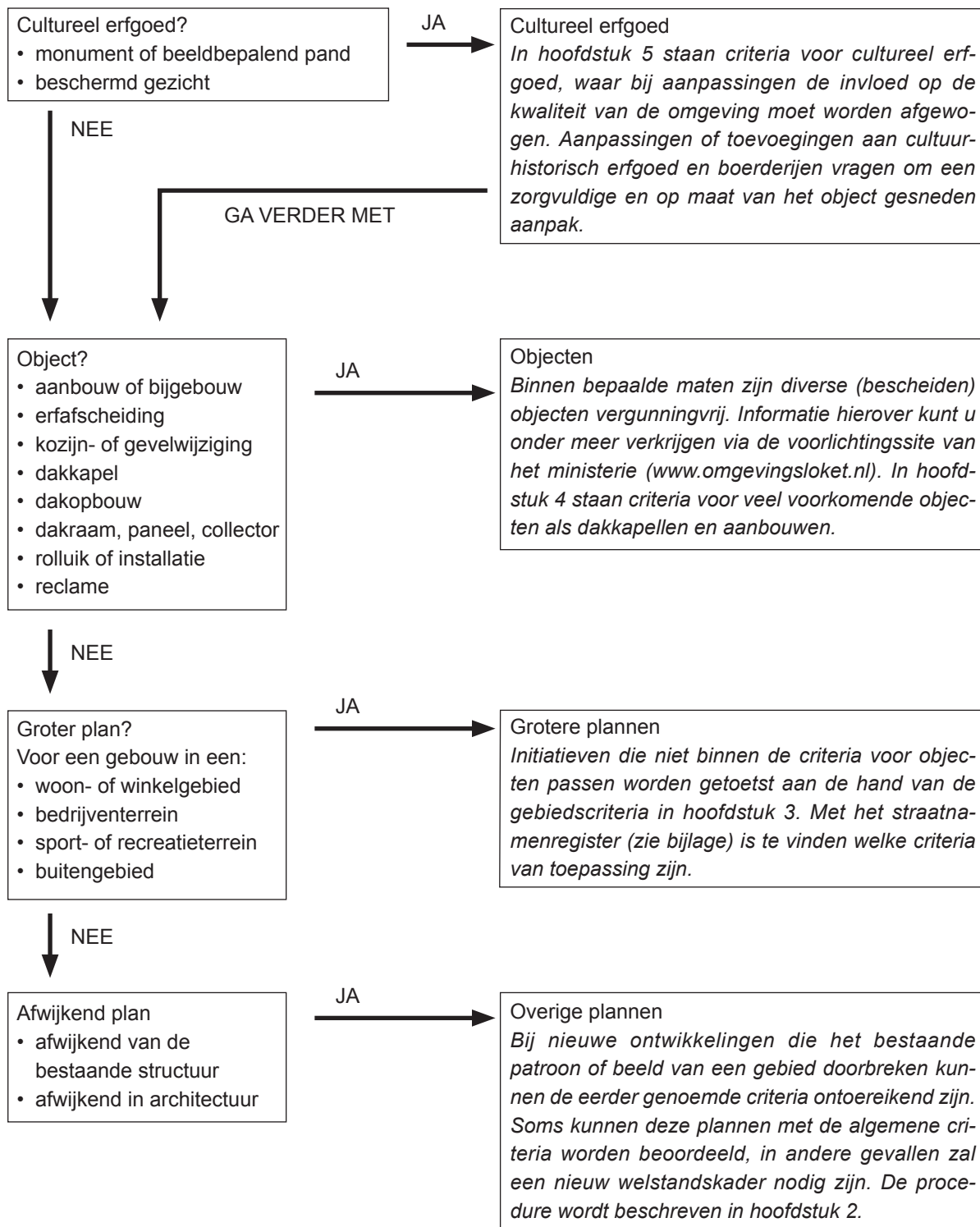
• Begrippenlijst (1)	117
• Algemene criteria (2)	123
• Straatnamen (3)	127

Colofon

Inleiding

Hoofdstuk 1

Uw bouwplan betreft:



De gemeente Vlaardingen heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Met de herziening van 2011 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en meer afstemmen op de beleving van de burger. Hierbij wordt aangesloten op de landelijke trend van meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de burger.

Uitgangspunten voor het welstandsbeleid

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

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

Gebruik van de nota

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

- Betreft het beoogde bouwwerk cultureel erfgoed zoals in hoofdstuk 5 beschreven?

Voor bouwplannen in beschermde gezichten en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed zoals monumenten en karakteristieke panden is een specifiek beoordelingskader opgenomen die de commissie gebruikt in afwijking van of aanvulling op die van het gebied, waarin het bouwwerk staat.

- Zijn de criteria voor objecten van toepassing op het beoogde bouwwerk?
Voor veel voorkomend (bescheiden) objecten als dakkapellen, aanbouwen en dakopbouwen zijn in hoofdstuk 4 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn.
- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?
Voor plannen die niet met de objectcriteria te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 3. Deze bieden ruimte voor interpretatie. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan met een vertegenwoordiger van de commissie worden gesproken over de interpretatie van dit beoordelingskader in het licht van het beoogde plan.



Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft wat wordt verstaan onder redelijke eisen van welstand en hoe dit vertaald is in algemene criteria en een excessenregeling. De algemene welstandscriteria zijn de regels van het vakmanschap en gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. De excessenregeling bevat criteria voor bouwwerken en andere vergunningplichtige activiteiten die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

In hoofdstuk 3 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 5 bevat criteria voor bouwplannen in beschermde gezichten en aan of in de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden.

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

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

Welstand op hoofdlijnen

Hoofdstuk 2

WELSTAND OP HOOFDLIJNEN

Hoofdstuk 2

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Hierna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald.

Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare architectuur of structuur. Ook het verleden wordt niet uit het oog verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht.

Redelijke eisen van welstand

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

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

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

Algemeen

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

Gebieden

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



Objecten

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

Landschap en bebouwing

Vlaardingen ligt tussen Maassluis en Schiedam en is enerzijds gelegen aan een belangrijke vaarroute voor de Rotterdamse havens en anderzijds aan de veenweides van het Midden-Delflandgebied.

Landschap

Vlaardingen is op te delen in een aantal zones met een eigen sfeer. Centraal ligt de historische stadskern die aan de noord-, west- en oostkant is uitgebreid met flinke woongebieden. Aan de zuidrand ligt een groot industriegebied. Aan de noord- en westzijde grenst Vlaardingen met de Zouteveensepolder, Broekpolder en Aalkeet Buitenpolder aan het open landschap van Midden-Delfland. Deze polders hebben verspreid liggende lintbebouwing. De Broekpolder is grotendeels in gebruik als recreatiepark. Aan de zuidzijde grenst de gemeente aan de havenzone van de Nieuwe Waterweg. Tussen spoor en Nieuwe Waterweg ligt een strook grond die in gebruik is door bedrijvigheid en industrie, een woongebied en aan de westkant met recreatiegebied het Oeverbos. Waar in de toekomst industrie verdwijnt, komt woningbouw terug.

Uitgangspunten voor de kern

Vlaardingen is een kern met compacte bebouwing en een stedelijk karakter. De binnenstad heeft een hoge cultuurhistorische waarde en krijgt op de status van beschermd stadsgezicht. De historische haven is getransformeerd tot gebied met een culturele functie met horeca en bedrijvigheid en heeft deels nog een industriële functie. Aan de westzijde van het oude centrum ligt winkelcentrum Liesveld. Rond het centrum liggen meerdere uitbreidingswijken uit diverse tijdperiodes. Naast de oorspronkelijke bebouwing komen op veel plekken kleinschalige latere inbreidingen voor. In enkele wijken, zoals Babberspolder, wordt op grotere schaal stadsvernieuwing toegepast.

Algemene criteria

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

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

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Criteria

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

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

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is en daarmee onevenredig afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit.

Dit kan voorkomen als een bouwwerk in afwijking van de vergunning wordt gebouwd of bij plannen die niet preventief worden getoetst. De burger mag het initiatief nemen binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied. Dit betekent echter niet dat deze plannen welstandsvrij zijn. Het initiatief zal voldoende moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is.

Ook vergunningvrij bouwen kan leiden tot een exces. Bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd, moeten ook aan minimale welstandseisen voldoen. Om te voorkomen dat een bouwwerk als exces wordt bestempeld, is het overigens mogelijk voorafgaand aan de bouw de welstandsnota te raadplegen en advies te vragen bij de gemeente.

Volgens de wet kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces in het geval van cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

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

Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving

De plaatsing van een schuur voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Een hoge schutting voor de voorgevellijn heeft hetzelfde effect.

Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden

Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Denk hierbij aan twee dakkapellen boven elkaar in een dakvlak. Ook is hier sprake van bij een grondige gevelwijziging (zandstralen, ander voegwerk, andere kleur schilderwerk, nieuwe pannen, etcetera) van één van de woningen van een twee-onder-een-kapwoning, waardoor de eenheid verloren gaat. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk, zoals scheurvorming in de gevels, betonrot of afbrokkelende onderdelen. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een excès zijn.

Armoedig materiaalgebruik

Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

Felle of contrasterende kleuren

Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, zoals het geval kan zijn na wijziging van een individuele woning in een blok of complex, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.

Te opdringerige reclames

Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een excès zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een excès is onder andere afhankelijk van de ligging van het gebouw. In een winkelgebied of op een bedrijventerrein is reclame meer op zijn plaats dan in een woonwijk. Ook de omvang van een gebouw is hierop van invloed.

Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is

Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen zoals vlaggen, schilderijen, spandoeken, verlichting, antennes en airco's te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is. Gebiedsvreemde bouwstijlen zoals Chinese daken zijn hier een voorbeeld van. Net als een individuele uiting in een gebied met een seriematig karakter.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de welstandsluwe gebieden zijn deze criteria wat grover gesteld en in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

Ontwikkelingen

De welstandsnota is opgesteld voor het beheer van de bestaande bebouwde omgeving. Nieuwbouwplannen vallen hier buiten en vereisen in Vlaardingen altijd een bijzondere inzet. De nota is geschreven voor het beheer van gebieden en objecten en bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door een stedenbouwkundige, supervisor of in overleg met de welstandscommissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voorbeeld hiervan is Park Hoog Leede, waar gebiedsgerichte criteria voor zijn opgesteld.

Monumenten en cultuurhistorie

Vlaardingen combineert een veranderlijk karakter met de wens monumenten en beeldbepalende bouwwerken te behouden.

Beschermd stadsgezicht

Vlaardingen bereidt de vaststelling van een beschermd stadsgezicht voor. Dit gebied kent een aantal deelgebieden met ieder een eigen sfeer. Naast de historische binnenstad met de binnenhaven maakt de oude buitenhaven en woongebied Oostwijk deel uit van het beschermd gezicht. Aan de noordkant van het gebied is een nieuw woongebied gedacht.

Monumenten

In Vlaardingen zijn 58 Rijksmonumenten aangewezen. Daarnaast heeft de gemeente 17 gemeentelijke monumenten aangewezen. Het gaat onder meer om kerken, molens, woonhuizen en openbare gebouwen. Door middel van het monumentenbeleid stelt de gemeente zich tot doel het bestaande bestand te behouden. Voor het welstandsbeleid betekent het monumentenbeleid extra aandacht voor de omgeving van het monument en dat de aangewezen monumenten een aparte status hebben. Bouwplannen voor monumenten worden eveneens beoordeeld door de monumentencommissie.

Uitgangspunten voor welstand

Vlaardingen zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. In het centrum, langs doorgaande wegen en bij nieuwe locaties, ook binnen de bestaande woongebieden, is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Voor de meeste bestaande woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief. De nadruk ligt in deze gebieden op het zicht vanuit de openbare ruimte. Bescheiden bouwplannen die (vrijwel) geen invloed hebben op het straatbeeld zullen in veel gevallen niet meer preventief getoetst worden.

Criteria gebieden

Hoofdstuk 3

WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN

Hoofdstuk 3

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

Gebieden

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

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

Niveaus

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

Het grootste deel van de gemeente is gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

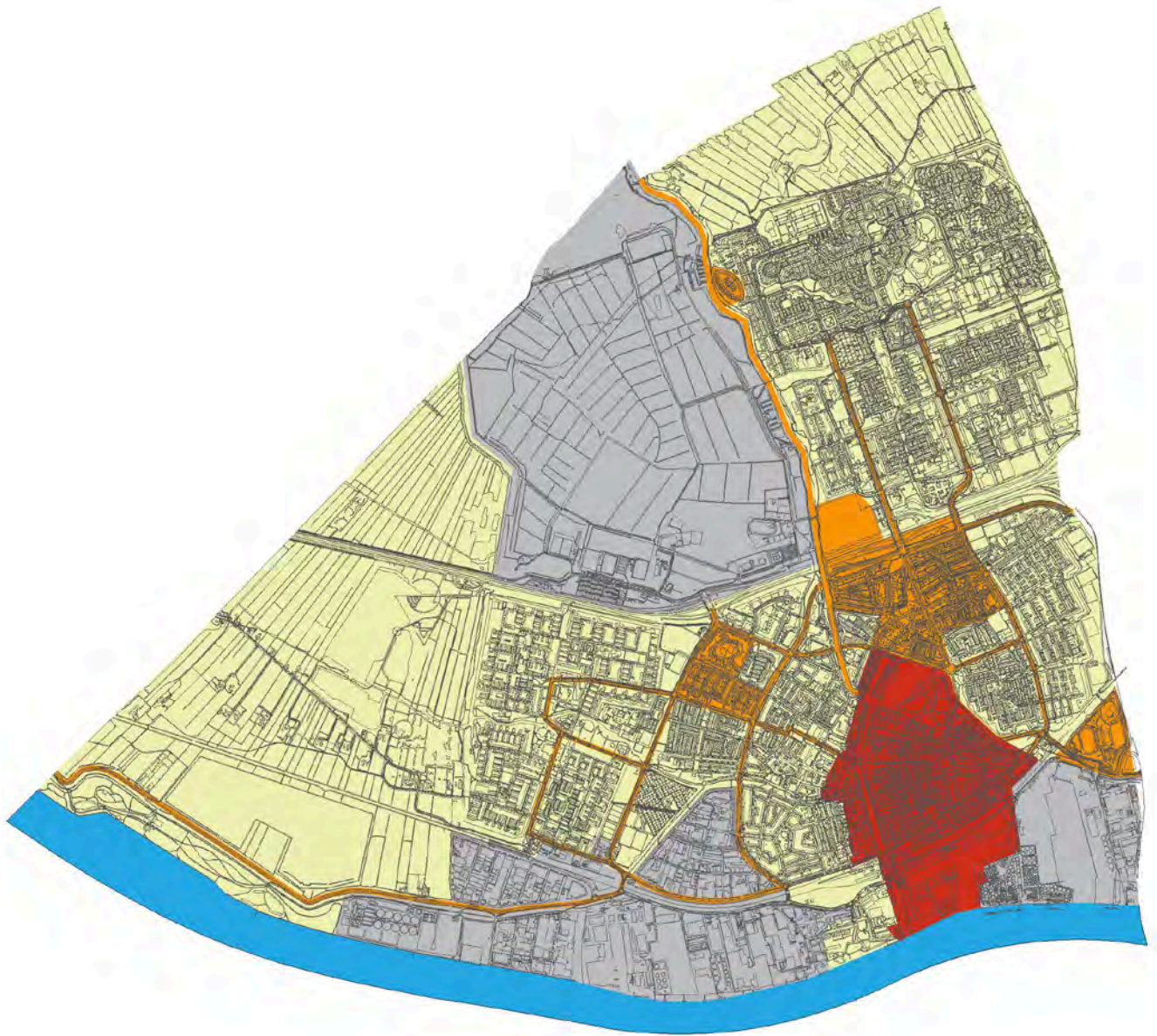
De bedrijventerreinen zijn soepel welstandsgebied. Hier wil de gemeente zich terughoudend opstellen en zich met name richten op het voorkomen van negatieve gevolgen voor de omgeving. Om deze reden ligt hier de nadruk op de randen en de hoofdwegen door het gebied.

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





In beschermd gezicht is de cultuurhistorische kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Hier is behoud van het historisch straatbeeld uitgangspunt.



Niveaukaart



legenda niveaus

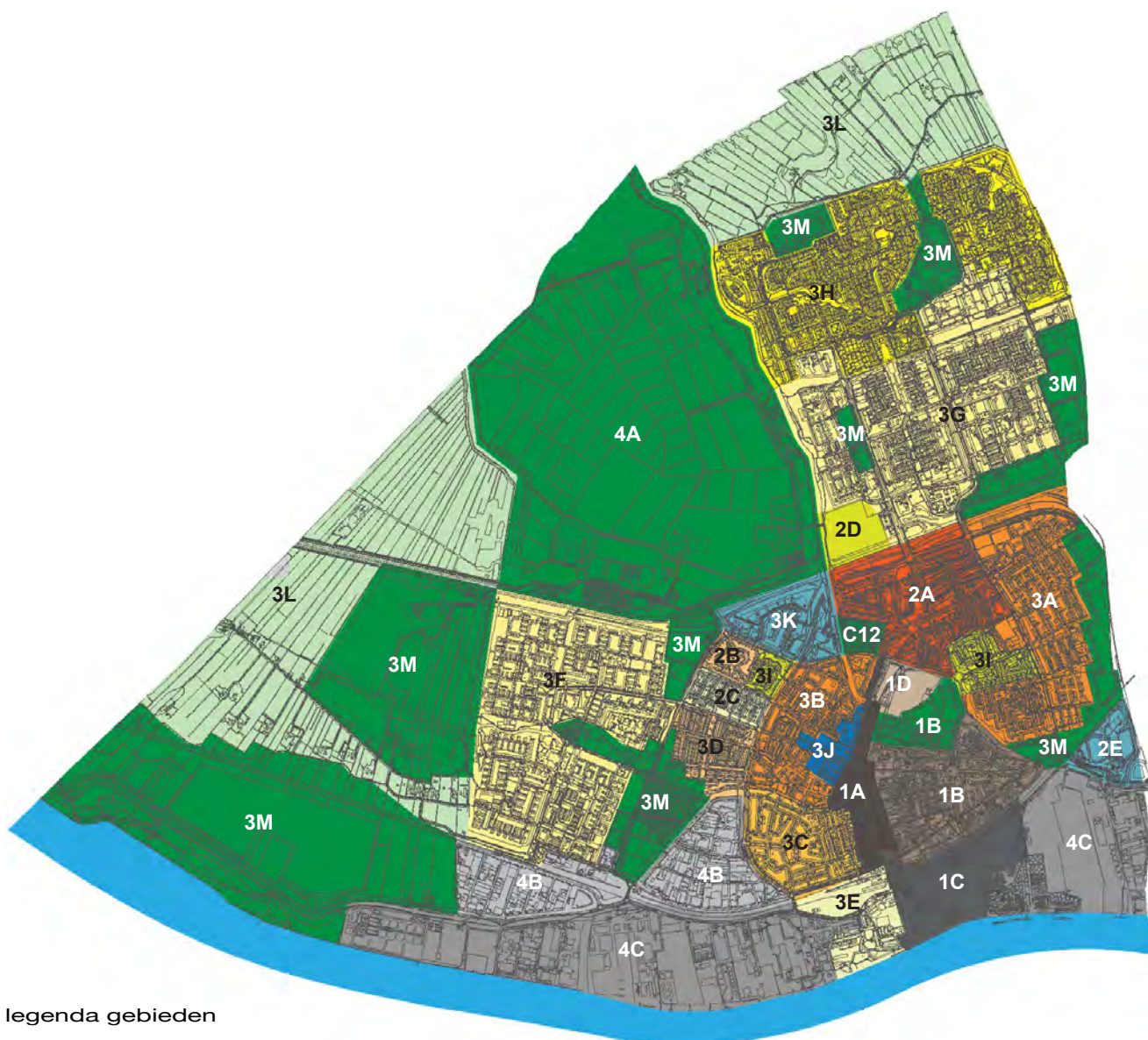
-  beschermd (behoud en herstel historisch beeld)
-  bijzonder (het oorspronkelijke beeld behouden)
-  gewoon (het huidige beeld handhaven)
-  luw (individuele vrijheid zonder grote dissonanten)

aanduidingen

 water



Gebiedskaart



legenda gebieden

Beschermd gebied

- 1A Binnenstad
- 1B Oostwijk en Oranjepark
- 1C Koningin Wilhelminahaven
- 1D Buizengat

Bijzonder gebied

- 2A Vlaardinger ambacht
- 2B Van Heutzpark
- 2C Indische buurt Noord
- 2D Park Hoog Lede
- 2E Complex Vijfsluizen

aanduidingen

water



Gewoon gebied

- 3A Babberspolder
- 3B Wonen centrum west
- 3C Vettoordse polder
- 3D Indische buurt Zuid
- 3E Maasboulevard/Stationsbuurt
- 3F Westwijk
- 3G Holy Zuid
- 3H Holy Noord
- 3I Rotterdamseweg/Engelse Boomgaard
- 3J Winkelcentrum Liesveld
- 3K Meubelboulevard Hoogstad
- 3L Buitengebied
- 3M Groen en parken

Welstandsluw gebied

- 4A Broekpolder
- 4B Bedrijventerrein
- 4C Industrie Rivierzone

Beschermde welstandsgebied

Gebied 1

Beschermde gezichten

Het oudste deel van Vlaardingen zal binnenkort aangewezen worden als beschermd gezicht.

De historische binnenstad van Vlaardingen is in de 7e eeuw ontstaan op de westelijke oeverwal van een kreek, nu de Oude haven. In de 11e en 12e eeuw krijgt het centrum van Vlaardingen met de oude Maasdijk (Hoogstraat, Korte Dijk), de kerkring (Markt) en de Oude Haven de basisvorm zoals we nu nog kennen.

Met de opening van de Nieuwe Waterweg in 1872 komt de visserij tot bloei en vestigen veel nieuwe bedrijven zich in Vlaardingen. Kort daarop wordt begonnen met de aanleg van de spoorlijn. De spoordijk neemt de waterkerende functie van de middeleeuwse Maassluise- en Schiedamsedijk over, waardoor een groot gebied binnendijks komt te liggen. Door de toename van de werkgelegenheid in de visserij wordt dit nieuwe binnendijkse gebied bebouwd met arbeiderswoningen en middenstandswoningen (Oostwijk) en een strook bedrijven langs de Oude Haven. Buitendijks wordt in 1895/1896 de Koningin Wilhelminahaven aangelegd. Oostwijk wordt ter plaatse van buitenplaats 't Hof beëindigd met het Oranjepark.

Vlaardingen is in de 20e eeuw getransformeerd van visserijnederzetting tot industriehaven. In de jaren vijftig is het historisch beeld gewijzigd als gevolg van saneringen aan zowel de oost- als de westkant van de Oude Haven. Winkelcentrum Liesveld en de stadsvernieuwing tussen spoor en Van Leyden Gaelstraat zijn hier onder andere voor teruggekomen. Een aantal gebouwen uit deze periode staat in sterk contrast met het historische karakter van de binnenstad.

Het noordelijkste deel van de haven, Buizengat, wordt momenteel ontwikkeld tot woongebied. De watertoren en oude brandweerkazerne worden ingepast in het woongebied.

Samengevat heeft het gebied vier delen met een eigen karakter en sfeer, die in de welstandsnota een eigen beschrijving en bijbehorende criteria krijgen.

- de binnenstad met Oude Haven (beschermd 1)
- Oostwijk en Oranjepark (beschermd 2)
- Koningin Wilhelminahaven (beschermd 3)
- inbreidingslocatie Buizengat (beschermd 4)

Gebied 1



Beschermd gezicht

Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten voor het beschermd gezicht zijn:

- voor het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd stadsgezicht moet men advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouwing en herbouw worden in principe de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen gehandhaafd
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar

Hoog niveau

In lijn met ander beleid zoals de Visie vitalisering binnenstad Vlaardingen is het welstandsniveau voor het gehele aankomende beschermd gezicht hoog. Het is een beschermd welstandsgebied.

Voor een beschermd stadsgezicht gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor enkele objecten, zoals te vinden in hoofdstuk 4. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Gebied 1



Beschrijving

De binnenstad van Vlaardingen bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een stedelijk karakter en bebouwing uit diverse periodes. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van Kortedijk, Hoogstraat, Markt, Westhavenkade en Oosthavenkade.

De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Woningen staan direct aan de weg, soms is er een overgang door middel van een stoep. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De binnenstad van Vlaardingen heeft veel verschillende functies. Woningen worden afgewisseld met winkels, kerken en bedrijven.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat in de kern veelal uit één tot twee lagen met variërende kappen. Aan de Oude haven komen ook pakhuizen van drie en vier lagen met kap voor. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.

De bebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige veelal rijke detaillering. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl de detaillering van nieuwere panden vaak sober is. Bijgebouwen zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

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

Bijzondere elementen zijn gebouwen en objecten met een bijzondere functie, zoals de kerk, de oude visafslag, de stadskraan aan de Westhavenkade en de molen aan de Kortedijk. Deze gebouwen bepalen het silhouet van het beschermd gezicht en vormen accenten door hun ligging in het stedelijk weefsel en de afwijking in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en beleid

De binnenstad van Vlaardingen heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige omgeving.

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



Historisch kerkgebouw vormt van oudsher een accent



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en zorgvuldig gedetailleerd



Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte (er is een duidelijk onderscheid in voor- en zijgevels)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- hoofdmassa's staan direct aan de weg of zijn voorzien van een stoep
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinstedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform, breedte en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee lagen met eenduidige kap
- aan de haven komt bebouwing van drie tot vier lagen met kap voor
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- architectonische uitwerking en detaillering zijn rijk, zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing met nadruk op de voorgevel en een verticale hoofdgeleding met hoge begane grond
- top- en lijstgevels met geprofileerde kroonlijsten toepassen
- gevelcomposities zijn samenhangend en afgestemd op de bestaande situatie
- elementen in de gevel in een logische verhouding plaatsen
- gevelopeningen zijn staand of verticaal onderverdeeld
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige of gele baksteen of in lichte tint pleisteren of keimen, hellende daken dekken met matte keramische pannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn bij voorkeur traditioneel



Individuele en afwisselende bouw langs veelal stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden



Materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi en passen in het traditionele straatbeeld

Oostwijk en Oranjepark

Beschrijving

Oostwijk is de eerste uitbreiding van Vlaardingen en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een compacte structuur met als basis het individuele pand of de korte rij met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Schiedamseweg, Emmastraat, Oosterstraat en 2e Van Leyden Gaelstraat. Daarnaast maken het Oranjepark en park Het Hof deel uit van het gebied.

De straten zijn stenig en hebben vrijwel aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. De woningen variëren van bescheiden arbeiderswoningen in de buurt de haven tot luxe ambtswoningen aan de hoofdwegen en enkele randen van het gebied. Ook zijn er middenklaswoningen in de wijk te vinden. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vrijwel alleen aan de hoofdwegen voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en individueel, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. Aan hoofdwegen komt ook bebouwing van drie tot vier lagen voor. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven wijkt vaak af van de bovenlaag.

Uitzondering is zijn de stadsvernieuwingsblokken die met name aan de zuidzijde van de wijk te vinden zijn. De bebouwing heeft hier veelal drie tot vier lagen en bestaat in tegenstelling tot de oude binnenstad uit complexen in plaats van individuele panden. Deze complexen hebben een seriematige en sobere uitwerking. De gevels hebben geen nadrukkelijke hiërarchie en worden vaak beëindigd met een plat dak.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een afwijkende functie, zoals scholen, kerken en een enkel bedrijf. Deze gebouwen vormen accenten door hun vrije ligging in het stedelijk weefsel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en beleid

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verromming. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

Gebied 1B



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Gebouwen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Stadsvernieuwing met seriematige en sobere uitwerking is uitzondering



Stadsparken Het Hof en Oranjepark maken deel uit van dit gebied

Oostwijk en Oranjepark

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 1B



Individuele en afwisselende bouw langs overwegend groene straten



De individuele woning in een rij of complex is onderdeel van het geheel



Nokrichting is evenwijdig aan weg of aan verkavelingsrichting



In het gebied is sprake van enige functiemenging



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Koningin Wilhelminahaven

Gebied 1C

Beschrijving

De Koningin Wilhelminahaven heeft hoofdzakelijk stenige kades met een stedelijk karakter en gevarieerde industriële bebouwing uit diverse periodes. Binnen de bestaande hoofdstructuur zal de haven ten westen van de insteekhaven wijzigen in een gebied met woningen en deels een recreatieve functie, waarbij de oorspronkelijke havensfeer behouden blijft. Het gebied bestaat onder andere uit de Koningin Wilhelminahaven Noord-, Zuid- en Zuidoostzijde, de Waterleidingstraat en een deel van de West- en Oosthavenkade.

De straten zijn stenig met vrijwel aaneengesloten straatwanden met individuele panden van verschillende formaten. De gebouwen staan direct aan de weg, waarbij stoepen zich slechts onderscheiden van de rijbaan door een molgoot en een afwijkend klinkerpatroon. Groen komt vrijwel niet voor, de openbare ruimte bestaat uit steen en water. De rooilijn van de bebouwing volgt de wegen en kades en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De haven heeft veel verschillende functies. Naast bedrijvigheid en industrie aan de oostzijde van de insteekhaven, is aan de westzijde een aantal pakhuizen verbouwd tot horecagelegenheden. De gemeentelijke inzet is om in dit deel woningen te realiseren.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot drie lagen met variërende kappen. Eenlaagse bebouwing heeft veelal een plat dak. Aan de haven komen ook grotere pakhuizen van vier tot zes lagen met kap voor. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de overwegend gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.

De bakstenen gevels zijn voorzien van grote gevelopeningen die met luiken gesloten zijn. De centrale assen van de gebouwen liggen veelal onder een topgevel. Het zijn robuuste gebouwen met een variërende detaillering. Bijgebouwen zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn veelal van baksteen in aardtinten, kappen gedekt met pannen of leien, kozijnen van hout.

Uitzondering is de industriële bebouwing aan de oostzijde van de haven. Deze gebouwen weerspiegelen de functies en kennen weinig opsmuk. De bebouwing is meestal eenvoudig van opzet met veel afwisseling in vorm. De detaillering en het materiaalgebruik zijn in het algemeen erg sober en functioneel.

Waardebepaling en beleid

De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige, waterrijke omgeving en bezien vanuit de openbare ruimte. Bij wijzigingen, zoals de invulling van een deel van de haven, blijft de gevellijn van historische bebouwing behouden, terwijl daarachter meer vrijheid mogelijk is in de invulling.

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



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en zorgvuldig gedetailleerd



Bij wijzigingen de gevel van historische gebouwen als pakhuizen behouden

Koningin Wilhelminahaven

Gebied 1C

Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke havenkarakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte (eventueel meerdere voorgevels geven)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinstedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot drie lagen met kap of plat dak, afgestemd op de context
- aan de haven komen grote pakhuizen van vier tot zes lagen met kap en een of meerdere topgevels voor, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie (gevels historische bebouwing in beginsel behouden)
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- gevelopeningen zijn staand of verticaal onderverdeeld
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels uitvoeren in aardkleurige baksteen of deels in een lichte tint keimen of pleisteren
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen of leien
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn bij voorkeur traditioneel



Individuele en afwisselende bouw langs veelal stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden



Materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi en passen in het traditionele straatbeeld

Beschrijving

Buizengat is een recente woongebied en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van Buizengat en Hoflaan.

Het gebied heeft een open karakter door grote water- en groenelementen.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

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

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

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

Bijzondere elementen zijn de historische objecten met afwijkende functies als de watertoren en de brandweerkazerne. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Materialen en kleuren zijn traditioneel.

Waardebepaling en beleid

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid open ruimte in de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld tot hoog. Een deel van het gebied is nog in ontwikkeling.

Het beleid is gericht op het tot stand komen en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

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

Aanvullend beleid

De uitgangspunten uit beeldkwaliteitplan Buizengat Oost zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen in dit deelgebied. Uitgangspunt bij de beoordeling is het behalen van een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit, die recht doet aan de (historische) omgeving en context.



Overgang openbaar privé zorgvuldig vormgeven zoals met stoep of muurtje



Materialen en kleuren zijn per gebouw in samenhang

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald



Gebouwen met voorgevel richten op belangrijkste openbare ruimte



Een open karakter door grote water- en groenelementen

Vlaardinger Ambacht

Gebied 2A

Beschrijving

Vlaardinger Ambacht is een vooroorlogse groene uitbreidingswijk met voornamelijk korte rijtjes aaneengebouwde woningen uit de jaren '20-'30.

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

De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Dit gebied heeft ondanks smalle straten veelal een groen karakter door voortuinen en door de in de structuur opgenomen groenvoorzieningen als gazons en parken.

De woningen hebben één tot twee lagen en een nadrukkelijke kap. Met name hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkon, uitbouwen en serres. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De overgang tussen privé en openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld luifels en tuinmuurtjes. De voorgevel is veelal representatief, net als overige in het zicht staande gevels. De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Grote dakoverstekken zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn deels onderverdeeld met stijl, regels en roeden. Door individuele wijzigingen is het samenhangende beeld soms aangetast.

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

Uitzondering zijn de in maat en schaal verschillende appartementengebouwen, zoals aan de Molenzicht. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en bestaan uit meerdere lagen met plat dak of kap. Zij vormen hoogteaccenten in de wijk. Ander uitzondering zijn de in clusters voorkomende vrijstaande woningen. Deze zijn deel van een ensemble of hebben een individuele uitstraling. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals de kerk en de poort tot de begraafplaats. Deze bebouwing staat vrij op de kavel en wijkt af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De groene voortuinen en groenvoorzieningen versterken dit beeld. De dynamiek in dit gebied is gemiddeld. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op de samenhang en worden zorgvuldig ingepast.

Bijzonder welstandsgebied

Vlaardinger Ambacht is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van een samenhangend beeld per cluster, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Uitbreidingen vormen als ondergeschikt element of opnemen in massa



Vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben



Appartementengebouwen kunnen vrij op de kavel staan

Vlaardinger Ambacht

Gebied 2A

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en met nadrukkelijke kap
- woningen hebben een zadeldak, mansardekap of schilddak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok, bijgebouwen zijn ondergeschikt
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen voorkomen
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten en bij uitzondering in een lichte kleur gestuct
- hellende daken van de woningen voorzien van rode of gesmoorde keramische dakpannen
- kozijnen en deuren uitvoeren in hout of houtachtige materialen
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



Korte rijen arbeiderswoningen aan overwegend groene straten



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Accenten in hoogte en vorm hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Gevels zijn van oranje of bruine baksteen en bij uitzondering gestuct



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

Beschrijving

Het Van Heutszpark heeft voornamelijk vrijstaande en twee-onder-een-kap-woningen van twee lagen met zadeldak in een verzorgde architectuur langs groene straten. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan het Van Heutszpark en een deel van de Riouwlaan, Floreslaan en Jan Pieterszoon Coenlaan.

Hoewel de straten relatief smal zijn, heeft de wijk een groen karakter door de ruime tuinen en de groenelementen als het centraal gelegen park.

De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van woningtypen. De rooi- en noklijnen verspringen en liggen evenwijdig aan straat met kleine verdraaiingen tussen de rijen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De woningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met een eenvoudige kap. Op bijzondere plekken in de structuur zoals hoeken komen verbijzonderingen in massa en architectuur voor, waaronder woningen met samengestelde kappen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld.

Materiaalgebruik en detaillering zijn verzorgd en kennen een grote samenhang in het gebied. Gebouwen op hoeken hebben vaak een rijkere detaillering in dezelfde stijl. De gevels zijn van baksteen, daken gedekt met keramische pannen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering is het appartementengebouw aan de Floreslaan. Dit relatief hoge gebouw staat vrij op de kavel en heeft een individuele uitstraling en afwijkende massa, materialen en kleuren.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen en de samenhangende bebouwing. De architectuur is verzorgd. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als aanbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Van Heutszpark is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan een voorkant in samenhang met de rij en het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen, pleisterwerk of vergelijkbare materialen uitvoeren



Rijen woningen en appartementengebouwen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak



Appartementengebouwen kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Indische buurt Noord

Gebied 2C

Beschrijving

De Indische buurt Noord heeft veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak en middelhoge appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Ambonlaan, Ternatestraat, Molukkenstraat en een deel van de Riouwstraat.

Hoewel de straten relatief smal zijn, heeft de wijk een groen karakter door ruime tuinen en enkele grote groen- en waterelementen als gazons en de vijver. De bebouwing bestaat uit herhaalde clusters. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. Door individuele wijzigingen is de eenheid in de rijen soms verloren gegaan. De voorgevels van de woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinten versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met een flauw hellende kap, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakopbouwen.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen, pleisterwerk of andere steenachtige materialen. Ook wat materiaalgebruik en bijbehorende detaillering is de eenheid in de rijen soms verloren gegaan. Samenhangend kleurgebruik is daarentegen wel standaard.

Uitzondering zijn de blokken aan de Billitonlaan met winkels en bedrijven in de plint. Deze gebouwen hebben drie lagen met een flauwe kap. De begane grondlaag en heeft een afwijkende invulling en steekt uit ten opzichte van de bovenliggende lagen.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en kerken aan de zuidrand van het gebied. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als aanbouwen. Niet iedere ingreep uit het verleden is een verbetering geweest, maar dit is niet de leidraad voor de toekomst.

Bijzonder welstandsgebied

De Indische buurt Noord is een bijzonder welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de rust en waar mogelijk vergroting van de samenhang in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Indische buurt Noord

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijenwoningen aan een voorkant de herhaling behouden
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

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

Gebied 2C



Rijen woningen aan groene straten in een sobere baksteenarchitectuur



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Beschrijving

Park Hoog Lede ligt ter plaatse van het oude Holy ziekenhuis en heeft een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan een deel van de Holysingel in het zuidoosten van de wijk Holy.

Het gebied heeft een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen aan de randen.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen of drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn verbijzonderd met een nokverdraaiing. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. De appartementengebouwen aan de Vlaardingsevaart hebben een eenvoudige plattegrond en een opbouw van zes lagen met een plat dak.

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

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen in oranje, rode en bruine tinten. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met hekken of lage tuinmuurtjes.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Aanvullend beleid

De uitgangspunten uit beeldkwaliteitplan Park Hoog Lede zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen in het betreffende (deel)gebied.

Bijzonder welstandsgebied

Park Hoog Lede is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden.

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

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een nadrukkelijke kap of tot drie lagen met plat dak
- de nok is evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte of vormgeving afstemmen op stedenbouwkundige opzet
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijksoortig uitvoeren
- erkers zijn hoogstens 1,50 m diep
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afgestemd op het gevarieerde beeld van de jaren '30 architectuur met een nadruk op horizontale belijning
- bij rijenwoningen aan een voorkant zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke rijk detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen bij voorkeur een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- accenten in hoogte en vormgeving kunnen een enigszins afwijkende kleur krijgen
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen, daken dekken met keramische pannen
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa

Beschrijving

Complex Vijfsluizen is een voormalig sportcomplex dat momenteel een ontwikkelingslocatie is voor onder andere kantoren, voorzieningen en een hotel, met behoud van de karakteristieke huidige bebouwing. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Meester L.A. Keplerweg.

Het terrein krijgt een heldere stedenbouwkundige opzet met representatieve bebouwing, waarbij zicht op het hoofdgebouw van het voormalige sportcomplex leidend is voor de plaatsing van bebouwing. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt zorgvuldig, doelmatig en representatief.

Het terrein wordt intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de rand van het gebied en/of de ontsluitende weg.

De individuele gebouwen krijgen meerdere lagen met veelal een plat dak, waarbij naast elkaar gelegen bebouwing in hoogte verschilt. Door de gebouwen op te tillen, blijft op het maaiveld het zicht op het binnenterrein behouden. Op de begane grond zijn alleen bescheiden entreepartijen met stijgpunten.

De bebouwing heeft een grote variatie in maat, schaal en opbouw.

Gevels worden representatief en krijgen een eenvoudige detaillering. Het materiaalgebruik wordt modern en duurzaam, kleuren terughoudend en per cluster in samenhang.

Bijzonder element is het oude sportcomplex midden op het terrein. Dit gebouw staat vrij op de kavel en wijkt af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Complex Vijfsluizen wordt een modern terrein met diverse functies. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing. De dynamiek van het terrein is de komende jaren hoog.

Aanvullend beleid

Tijdens de ontwikkelingen zijn de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan Vijfsluizen aanvullend van toepassing.

Bijzonder welstandsgebied

Complex Vijfsluizen is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op de tot stand koming van samenhang in de bouwmassa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw.

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

Welstandscriteria

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

Algemeen

- Onderstaande criteria zijn te interpreteren in het licht van het hoge ambitieniveau voor de nieuwbouw. Eventuele afwijkingen zijn denkbaar bij een gelijk ambitieniveau.

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt in beginsel uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en representatief
- gebouwen hebben een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw van meerdere lagen met plat dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

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

Gewoon welstandsniveau

Gebied 3

Beschrijving

Babberspolder is gebouwd als woongebied met veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak, afgewisseld met middelhoge appartementenblokken in een sobere architectuur. De bouwblokken zijn gegroepeerd in stempels met een ruime groene opzet die langs smalle straten staan. De oorspronkelijke woningen zijn verouderd en daarom wordt de wijk vernieuwd. Binnen de bestaande hoofdstructuur zal de Babberspolder wijzigen in een gebied met in clusters herhaalde woningen. De verschillende clusters zullen meer herkenbaar zijn als eenheid vanwege de grote variatie tussen de clusters. De zorgvuldige architectuur zal per cluster in samenhang zijn. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Van Hogendorpstraat, Van der Duyn van Maasdamlaan en Kethelweg.

De wens is een wijk met een vergelijkbaar open en groen karakter als nu het geval is. De woningtypen worden herhaald in stedenbouwkundige eenheden. De variatie tussen deze eenheden levert een afwisselend beeld op. De woningen worden gericht op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij de rooilijn per cluster in samenhang zal zijn. Aan de doorgaande wegen komen accenten in massa en hoogte voor.

De seriematig gebouwde woningen krijgen een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw. Het gevelbeeld wordt gevarieerd met accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren hoogte.

De architectuur van de woningen wordt zorgvuldig en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering wordt zorgvuldig en eenvoudig.

Gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen of vergelijkbare materialen. Samenhangende materialen en kleuren per cluster zijn en blijven standaard.

De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig vormgegeven.

Uitzondering zijn de enkele vrijstaande woningen in de wijk. Deze woningen staan vrij op de kavel, variëren in massa en hebben een individuele uitstraling. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en kerken. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Winkels en bedrijven zitten veelal in de plint van appartementengebouwen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is de oorspronkelijk hoofdstructuur, zoals de wijze waarop de bouwblokken aan de straat staan, en zal daarnaast liggen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur wordt verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is hoog. Een groot deel van de wijk wordt gesloopt en krijgt een nieuwe invulling.

Bijzonder welstandsgebied

Babberspolder is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het tot stand komen en beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden. De huidige bebouwing worden gewoon beheerd, waarbij de nadruk op het behoud van samenhang in het straatbeeld ligt. Bouwplannen aan achterkanten worden beperkt getoetst. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. De beeldkwaliteit van Spiegelhof is minimale inzet voor toekomstige ontwikkelingen.



Huidige bebouwing gewoon beheren met de nadruk op samenhang



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



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

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Nieuwbouwlocaties vergen een bijzondere inzet



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



Overgang tussen openbaar en privé zorgvuldig vormgegeven



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig

Wonen centrum west

Beschrijving

Het woongebied ten westen van het centrum is een vooroorlogse uitbreidingswijk met voornamelijk rijen aaneengebouwde woningen in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs overwegend groene straten. In de loop der tijd zijn diverse verouderde woningen vervangen. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Groen van Prinstenerstraat, Van der Driftstraat en Markgraafaan.

Het gebied bestaat uit een verzameling van stedenbouwkundige clusters, ontsloten door een hiërarchisch stratenpatroon. Naast rijwoningen komen ook appartementengebouwen en blokken met beneden- en bovenwoningen voor. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Het voorkomen van veel (kleine) groenelementen geeft sommige deelgebieden een groen uiterlijk, terwijl met name grenzend aan de binnenstad ook stenige straten voorkomen.

De bebouwing vormt samenhangende clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt soms. Appartementengebouwen hebben veelal een eenvoudige plattegrond en vorm en zijn middelhoog. Bij stedenbouwkundige aanleidingen zoals hoeken en aan doorgaande wegen komen onder andere hoogteaccenten en rooilijnverspringingen voor.

De woningen zijn veelal één tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap. Met name hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw. Bedrijven en winkels hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De detaillering is meestal verzorgd, seriematig en per cluster in samenhang. Oudere gevels zijn vaak voorzien van baksteenaccenten. Materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en soms gestuct in lichte tinten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van grote ramen, afwijkende kleuren en reclame.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen. Deze zijn deel van een ensemble of hebben een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals scholen en winkels. Deze elementen kunnen vrij op de kavel staan en wijken af in massa, opbouw en vorm. Ook de nieuwe toren aan de Burgemeester Pruisssingel vormt een oriëntatiepunt in de wijk.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de samenhang binnen de verschillende clusters met woningen in verzorgde architectuur. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het woongebied ten westen van het centrum is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

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

Gebied 3B



De architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel verzorgd



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel

Wonen centrum west

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot drie bouwlagen en met kap of plat dak
- appartementengebouwen zijn middelhoog en voorzien van een kap of plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in beginsel verzorgd, gevarieerd en per cluster in samenhang
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puin of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 3B



Bebouwing uit verschillende tijdsperiodes in variërende clusters en rijen



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Accenten in hoogte en vorm hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Oriëntatiepunt aan Burg. Pruisssingel wijkt af in massa, opbouw en vorm

Vettenoordsepolder

Gebied 3C

Beschrijving

De Vettoordsepolder is een vooroorlogse uitbreidingswijk met voornamelijk rijen aaneengebouwde woningen en appartementencomplexen in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters en rijen langs overwegend groene straten. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Mozartlaan, Mahlerstraat, Pieter Karel Drossaartstraat en Stationstraat.

Het gebied bestaat uit een verzameling van een aantal relatief grote stedenbouwkundige clusters, ontsloten door een hiërarchisch stratenpatroon. Naast rijwoningen komen ook appartementengebouwen voor. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Het voorkomen van veel (kleine) groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk, terwijl met name grenzend aan de binnenstad ook stenige straten voorkomen.

De bebouwing vormt samenhangende clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt soms. Appartementengebouwen hebben veelal een eenvoudige plattegrond en vorm en zijn middelhoog. Bij stedenbouwkundige aanleidingen als hoeken en grote groenelementen komen onder andere hoogteverschillen in de massa, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen voor.

De woningen zijn veelal één tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap of plat dak. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en -opbouwen. Bedrijven en winkels hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De detaillering is meestal verzorgd, seriematig en per cluster in samenhang. Oudere gevels zijn vaak voorzien van baksteenaccenten, terwijl meer recente gevels veelal sober zijn met hier en daar een uitzondering zoals gevelstenen aan de Mozartlaan. Materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen en soms gestuct in lichte tinten. Hellende daken zijn in veelal gedekt met keramische pannen. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van grote ramen, afwijkende kleuren en reclame.

Uitzondering zijn enkele individuele woningen, zoals aan de Prins Hendrikstraat, Stationsstraat en Mozartlaan. Deze hebben een individuele uitstraling en staan vrijstaand of vormen een aaneengesloten straatwand.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies als scholen. De bijzondere elementen kunnen vrij op de kavel staan en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de samenhang binnen de verschillende clusters met woningen in verzorgde architectuur. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Vettoordsepolder is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

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



De Maassluisdijk is van oudsher de noordelijke grens van de polder



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig of verzorgd



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig of verzorgd

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en met kap of plat dak
- appartementengebouwen zijn middelhoog en voorzien van een kap of plat dak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- vrijstaande woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puin of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen
- kleuren zijn terughoudend



Bebouwing uit verschillende tijdsperiodes in variërende clusters en rijen



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



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

Indische buurt Zuid

Gebied 3D

Beschrijving

De Indische buurt Zuid heeft veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak en middelhoge appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Insulindesingel, Surinamesingel en Soendasingel.

Hoewel de straten relatief smal zijn, heeft de wijk een groen karakter door de ruime tuinen en de groenelementen als vijvers en gazons.

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

De woningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met een eenvoudige kap. Op de hoeken komen verbijzonderingen in massa voor, veelal in de vorm van een extra verdieping. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakopbouwen in diverse soorten en maten. Appartementengebouwen komen voor aan de bredere straten in de buurt en hebben veelal een opbouw van drie lagen met een zadeldak.

Materiaalgebruik en detaillering zijn eenvoudig en seriematig. De gevels zijn van baksteen of pleisterwerk en op enkele plekken voorzien van aaneengesloten dakkapellen over de hele rij. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Uitzondering zijn de enkele oude lintwoningen aan de Soendalaan. Deze kleinschalige bebouwing heeft één tot twee lagen met een kap haaks op de gevel en een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met een bijzondere functies zoals scholen en de seniorenflat aan de Biltonlaan. Deze relatief grote gebouwen staan (enigszins) vrij op de kavel en hebben een individuele uitstraling en afwijkende massa, materialen en kleuren.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen en de samenhangende bebouwing. De architectuur is verzorgd. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Indische buurt Zuid is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Indische buurt Zuid

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan een voorkant in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen, pleisterwerk of vergelijkbare materialen uitvoeren

Gebied 3D



Rijen woningen en appartementengebouwen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met zadeldak



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Kleinschalige lintwoningen met een individuele uitstraling aan de Soendalaan

Maasboulevard en Stationsgebied

Beschrijving

Woongebied Maasboulevard heeft appartementengebouwen van verschillende grootte in een groene en waterrijke omgeving. In het Stationsgebied is de bouw van circa 500 woningen voorzien. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Maasboulevard en het gebied tussen spoor en Galgkade/Deltaweg.

Woongebied Maasboulevard is ruim opgezet met vrijstaande gebouwen die op de weg zijn georiënteerd en verspringende rooilijnen hebben. De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat dak. Ze heeft een grote variatie in maat en schaal.

Gevels hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.

Bijzonder element is het hotel aan de Maas. Dit gebouw heeft een samengestelde massa.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet met eenvoudige bebouwing.

De dynamiek van het gebied is hoog. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer. Voor de ontwikkelingen in het Stationsgebied wordt een bijzondere inzet gevraagd.

Gewoon welstandsgebied

Maasboulevard en Stationsgebied is een gewoon welstandsgebied, waarbij nieuwbouwplannen en bouwplannen aan invalswegen een bijzondere inzet vergen. Het beleid is bij nieuwbouw gericht op het tot stand komen van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. De huidige bebouwing worden gewoon beheerd, waarbij de nadruk op het behoud samenhang in het straatbeeld ligt. Bouwplannen aan achterkanten worden beperkt getoetst.

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

Gebied 3E



Woongebied met uitzicht op de Maas



Het hotel aan de Maas heeft een samengestelde massa

Maasboulevard en Stationsgebied

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en in harmonie met het karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en hebben in beginsel een eenvoudige plattegrond
- gebouwen hebben een onderbouw van meerdere lagen met in beginsel een plat dak
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- de voorzieningen zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen zorgvuldig, evenwichtig en sober
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume

Gebied 3E



Individuele woongebouwen in een groene omgeving



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



Gebouwen hebben een onderbouw van meerdere lagen met veelal een plat dak



Beschrijving

Westwijk is gebouwd als woongebied met veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak, afgewisseld met middelhoge appartementenblokken in een sobere architectuur. De bouwblokken zijn gegroepeerd in clusters met een ruime groene opzet aan een hiërarchisch stratenpatroon. De oorspronkelijke woningen zijn deels verouderd en worden op diverse plekken vervangen. Binnen de bestaande hoofdstructuur krijgt Westwijk diverse nieuwe invullingen met in clusters herhaalde woningen. De verschillende clusters zullen meer herkenbaar zijn als eenheid vanwege de grote variatie tussen de clusters. Per cluster is de zorgvuldige architectuur in samenhang. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Dirk de Dordelaan, Marnixlaan en Doctor Wardi Beckmansingel.

De wens is om het open en groene karakter te behouden. De woningtypen worden herhaald in stedenbouwkundige eenheden. De variatie tussen deze eenheden, ook in relatie tot de wederopbouwarchitectuur van de oorspronkelijke bebouwing, levert een afwisselend beeld op. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte, waarbij de rooilijn per cluster in samenhang is. Aan de doorgaande wegen komen accenten in massa en hoogte voor.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw en een gevarieerd gevelbeeld. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren hoogte.

De architectuur van de nieuwe woningen is zorgvuldig en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering wordt zorgvuldiger dan ze bij de oorspronkelijke bebouwing is, maar blijft in beginsel eenvoudig.

Gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen of vergelijkbare materialen. Samenhangende materialen en kleuren per cluster zijn standaard.

Uitzondering zijn de enkele vrijstaande woningen in de wijk. Deze woningen staan vrij op de kavel, variëren in massa en hebben een individuele uitstraling. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en kerken. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Winkels en bedrijven zitten veelal in de plint van appartementengebouwen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is de oorspronkelijk hoofdstructuur, zoals de wijze waarop de bouwblokken aan de straat staan, en het rustige beeld van de groene straten. De waarde van de inbreidingen ligt daarnaast in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. De architectuur van de inbreidingen is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is hoog. De wijk wordt hier en daar aangevuld en vervangen.

Gewoon welstandsgebied

Westwijk is een gewoon welstandsgebied, waarbij nieuwbouwplannen en bouwplannen aan invalswegen een bijzondere inzet vergen. Het beleid is bij nieuwbouw gericht op het tot stand komen van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. De huidige bebouwing worden gewoon beheerd, waarbij de nadruk op het behoud samenhang in het straatbeeld ligt. Bouwplannen aan achterkanten worden beperkt getoetst.

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



Oorspronkelijke bebouwing gewoon beheren met nadruk op samenhang



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa opbouw en vorm

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en van inbreidingen zorgvuldig
- bij rijwoningen aan een voorkant de herhaling behouden
- individuele woningen kunnen een individuele uitstraling hebben
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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



Inbreidingen vergen een bijzondere inzet



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig



Materialen en kleuren zijn terughoudend en per eenheid in samenhang



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



Alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling

Beschrijving

Holy Zuid heeft veelal korte rijen woningen van twee lagen met flauw hellende kap of plat dak en middelhoge appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Het gebied ligt direct ten noorden van de snelweg en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Lepelaarsingel, Kraanvogellaan, Holysingel, Dillenburgsingel, Frederik Hendriklaan en Anna Paulownalaan.

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

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

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met (zadel)kap, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Recentere woningen hebben drie lagen met een plat dak. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen in diverse soorten en maten. Appartementenblokken hebben een eenvoudige vorm en meestal vier tot vijf bouwlagen. Aan doorgaande wegen komen accenten in massa en hoogte voor.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De meeste gevels zijn van baksteen of pleisterwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan en in de omgeving van de Prins Alexanderlaan. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben veelal afwijkende massa's en een individuele uitstraling. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken en winkels. Ook komen enkele grotere complexen voor, zoals aan de Dillenburgsingel. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Winkels zijn geclusterd in enkele buurtcentra. Boven de winkels wordt gewoond.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Gewoon welstandsgebied

Holy Zuid is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooijlijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



In de wijk komen kleine inbreidingslocaties voor met korte rijen woningen



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Uitzondering zijn enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling



Hoogteaccenten hebben een stedenbouwkundige aanleiding

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Rijen woningen en appartementengebouwen in sobere baksteenarchitectuur



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa opbouw en vorm



Winkels zijn geclusterd in enkele buurtcentra, veelal met woningen erboven

Beschrijving

Holy Noord is een uitbreidingswijk in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk bestaat in hoofdzaak uit de woonerven en -clusters die aantakken op de Amsterdamsingel, Olmendreef, Albert Schweitzersingel en Churchillsingel.

De wijk vormt een besloten eenheid die bestaat uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Daarnaast is er een wijkpark. De vele kleine groenelementen geven de wijk een groen uiterlijk.

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

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

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

Uitzondering is het gedeelte aan de westkant van de Albert Schweitzersingel. De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte. Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding. De architectuur van deze woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling in clusters in combinatie met een afwisselend beeld.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen, kantoorgebouwen en kerken. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Aan de oostkant van de wijk is een winkelcentrum. Aan de Joke Smitkade ligt een woonwagenkamp.

Waardebepaling en ontwikkeling

Holy Noord is een woonwijk aan de noordrand van Vlaardingen waar geen hoofdroutes door lopen. De waarde is vooral gelegen in de hoeveelheid groen en de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

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

Gewoon welstandsgebied

Holy Noord is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen, zoals ter plaatse van Het Oog aan de Johanna Naberkade. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan een achterkant zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

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



Rijwoningen worden afgewisseld met enkele appartementenblokken



Dakkapellen en -opbouwen komen in meerdere soorten en maten voor



Opbouwen in het zicht vormgeven als ondergeschikt element



Appartementengebouwen variëren in massa, vorm en uitwerking

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Woningbouw in woonerfconcept, ontsloten door een grote ringweg



De kapvorm is sturend voor samenhang in rij en cluster



Rooilijnen zijn per blok in samenhang



Uitzonderingen zijn het winkelgebied en de kantoren aan de Churchillsingel



Rotterdamseweg/Engelse Boomgaard

Beschrijving

De inbreidingen aan Rotterdamseweg en Engelse Boomgaard hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Lusthofstraat, Eleonorastraat, Engelse Boomgaard en Jonkvrouw van Naaldwijcklaan.

De gebieden hebben een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en enkele grote groenelementen.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

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

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

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

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Gewoon welstandsgebied

De inbreidingen aan de Rotterdamseweg en Engelse Boomgaard zijn gewone welstandsgebieden. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het tot stand komen en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden.

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

Gebied 3I



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte

Rotterdamseweg/Engelse Boomgaard

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 3I



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gevarieerde woningen worden per cluster herhaald



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig

Beschrijving

Liesveld is het winkelgebied van Vlaardingen met gevarieerde bebouwing in verschillende formaten, waarvan de onderste laag in gebruik is bij winkels en andere voorzieningen. Op de bovenlagen wordt gewoond. Het gebied ligt direct ten westen van het centrum en bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Waalstraat, Kuiperstraat, Veerplein en Gedempte Biersloot.

De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden van verschillende formaten. Gebouwen grenzen direct aan de openbare ruimte, soms is er een overgang door middel van een stoep. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. De begane grond is veelal in gebruik als winkel of bedrijf.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen en complexen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit twee tot vier lagen met een plat dak. Oudere bebouwing heeft veelal een kap. Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. De begane grond heeft meestal een afwijkende invulling.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig architectonische accenten. Baksteen en beton bepalen het huidige beeld. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Uitzondering is de kleinschalige historische bebouwing aan de randen van het gebied zoals de Kuiperstraat en de Waalstraat. Deze individuele bebouwing heeft één tot twee lagen met een kap en is veelal zorgvuldig uitgewerkt met een rijke detaillering en traditionele materialen.

Bijzonder element is de toren aan het Liesveldviaduct. Dit gebouw vormt door zijn afwijkende hoogte en ranke massa een oriëntatiepunt in het gebied.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit en het afwisselende beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. Enkele gebouwen zijn cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Liesveld is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

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



De gevarieerde bebouwing vormt de openbare ruimte



Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Winkels en woningen in gevarieerde gebouwen in een stenig gebied



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



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Toren aan Liesveldviaduct met ranke en hoge massa is een oriëntatiepunt

Meubelboulevard Hoogstad

Beschrijving

Meubelboulevard Hoogstad ligt tussen A20 en Westlandseweg en heeft overwegend representatieve bedrijfsbebouwing in een ruime, groene opzet. Het gebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Hoogstad en het Broekpad.

Het terrein heeft een heldere stedenbouwkundige opzet. De inrichting van de openbare ruimte is zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen als bomen, groenstroken aan de randen van de kavels en groenzones versterken de representativiteit. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein uit het zicht van de openbare ruimte.

Het terrein is intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. Representatieve ruimten en kantoorachtige delen liggen in het algemeen aan de voorzijde.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw bestaat in beginsel uit twee lagen met een plat dak of een flauw hellende kap. De hoogste kant ligt aan het openbaar gebied. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accenten of zelfstandige volumes. Ze heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig.

Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. De gevelgeleding is horizontaal of verticaal en per cluster in samenhang. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Het kleurgebruik is terughoudend en per cluster in samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

Hoogstad is een relatief modern bedrijventerrein. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van het terrein is gemiddeld tot laag. Eventuele aanpassingen dienen zorgvuldig ingepast te worden in de bestaande architectuur. Nieuwe gebouwen sluiten ligging, massa en uitwerking aan op de aanwezige bebouwing.

Gewoon welstandsgebied

Meubelboulevard Hoogstad is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang in de massa's en het straatbeeld met behoud van de verscheidenheid per gebouw. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied 3K



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Grote vlakken bestaan uit materiaal met structuur of onderverdeelde kozijnen

Meubelboulevard Hoogstad

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

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

Gebied 3K



Representatieve bedrijfsbebouwing in een ruime, groene opzet



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



Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten

Buitengebied

Gebied 3L

Beschrijving

In het buitengebied van Vlaardingen komt lintbebouwing in lage dichtheid voor met (voormalige) boerderijen. Deze worden afgewisseld met woningen en bedrijfsgebouwen. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Holyweg, Woudweg en een deel van de Zuidbuurt.

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

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

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

De gebouwen hebben een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

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

Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Vlaardingen is doorkruist met een aantal polderlinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen zoals polderwegen, waterlopen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor.

De dynamiek van de linten is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op- en aanbouwen en de vervanging van oudere gebouwen.

Gewoon welstandsgebied

Het buitengebied van Vlaardingen is een gewoon welstandsgebied. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het beheer van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

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



Gevarieerde lintbebouwing in lage dichtheid



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend

Buitengebied

Gebied 3L

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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



Voorgevel bebouwing op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan weg of water, bijgebouwen in ondergeschikte positie



Woongebouwen hebben veelal een onderbouw van één laag met kap

Beschrijving

Dit zijn gebieden met een recreatieve of sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. Naast recreatieterreinen en sportterreinen en -complexen vallen ook de daarop gelegen openluchtwembaden en volkstuinten in deze categorie. Sport- en recreatieterreinen, bevinden zich meestal aan de randen van de kernen of op enige afstand daarvan en zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd.

Groen en parken zijn gebieden met weinig en overwegend eenvoudige bebouwing zijn verspreid over de gemeente te vinden.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving.

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

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

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

Uitzondering is het recente en relatief grote gebouw op de hoek van de de Marnixlaan en Marathonweg. Dit representatieve gebouw heeft een zorgvuldige architectonische uitwerking.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Gewoon welstandsgebied

Groen en parken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Groen en parken

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 3M



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



Het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel



Welstandsluw gebied

Gebied 4

Beschrijving

De Broekpolder heeft een recreatieve en een sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. De Broekpolder ligt afgeschermd van de bebouwde kom, ten noorden van de snelweg en ten westen van de Vlaardingervaart.

De Broekpolder is een groot recreatieterrein met eenvoudige bebouwing van variërende omvang en vormgeving.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maaiveld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Broekpolder is helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en heeft een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. De dynamiek is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

Welstandsluw gebied

De Broekpolder is een welstandsluw gebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Bedrijventerrein

Beschrijving

De bedrijventerreinen van Vlaardingen liggen aan de westkant van de stad en hebben een dichte bebouwingsstructuur met kleinschalige bedrijfshallen en een enkel kantoorgebouw. Het terrein bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de George Stephensonweg, James Wattweg, Energieweg en Taanderijstraat.

Dit bedrijventerrein heeft een eenvoudige hoofdstructuur met dicht op elkaar staande individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

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

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

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen zijn traditioneel van opzet. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. De dynamiek van het terrein is gemiddeld en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de opvulling van enkele lege kavels met nieuwe bedrijven.

Welstandsluw gebied

De bedrijventerreinen zijn welstandsluwe gebieden. Uitzondering hierop is de bijzondere inzet voor bouwplannen binnen de invloedssfeer van de invalswegen. Het beleid is gericht op het behoud en zo mogelijk de versterking van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur.

Gebied 4B



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



Entreepartijen en kantoren vormgeven als accent of zelfstandig volume



Verspreid over de terreinen komen enkele woningen voor

Bedrijventerrein

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 4B



Overwegend kleinschalige bedrijfshallen in een dichte hoofdstructuur



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



De architectonische uitwerking is evenwichtig, gevarieerd en sober



Gevels bestaan uit materialen met een structuur



Rustig en sober kleurgebruik in de gevels

Beschrijving

De Rivierzone ligt tussen spoor en Nieuwe Waterweg en is een gebied met enerzijds grootschalige bedrijvigheid en industrie en anderzijds bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren en grootschalige winkels. Het terrein bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van Deltapad, Trawlerweg, Zevenmanshaven, Heliniumweg, Vishalstraat en Schiedamsedijk.

Het terrein heeft weinig samenhang in bebouwing en staat enigszins op zichzelf in de omgeving. De eenvoudige hoofdstructuur is ingevuld met individuele en veelal vrijstaande bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Groenelementen komen weinig voor, met uitzondering van braakliggende terreinen.

De gebouwen weerspiegelen de functies en kennen weinig opsmuk. Tussen de opslagterreinen en bedrijfshallen staan hier en daar kantoren. Gebouwen zijn meestal eenvoudig van opzet met veel afwisseling in vorm. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. Productiegebouwen zijn schijnbaar willekeurig georiënteerd en hebben zelden een duidelijke voorgevel.

De detaillering en het materiaalgebruik zijn in het algemeen erg sober en functioneel. De gevels zijn meestal van gevouwen staalplaat of beton, soms ook van baksteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Uitzondering is de noordelijke rand van het gebied. Recente gebouwen aan de noordrand van het gebied vormen een representatieve rand naar overig Vlaardingen. Ook het kantoorgebouw aan het begin van de Maassluisdijk maakt deel uit van deze rand. Dit gebouw vormt door zijn afwijkende hoogte en ranke massa een oriëntatiepunt aan de kop van de Zeemanshaven. Nieuwe ontwikkelingen in deze rand worden strenger beoordeeld dan de rest van het gebied.

Waardebepaling en ontwikkeling

De Rivierzone is een industriegebied met een aantal clusters kleinschaligere bedrijven. De waarde is vooral functioneel en economisch. Recente gebouwen aan de randen zijn representatief terwijl in de rest van het gebied functionaliteit voorop staat.

De dynamiek van het terrein is gemiddeld. Braakliggende delen worden te zijner tijd (deels) ingevuld met bedrijven en grootschalige winkels.

Welstandsluw gebied

De Rivierzone is een welstandsluw gebied met een representatieve rand aan de Maassluisdijk, Deltaweg, Vulcaanweg en Schiedamsedijk. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren van het gebied en het beheer van de verschijningsvorm van de gebouwen en terreinen, gezien vanaf de noordkant van het gebied. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en voornamelijk aandacht schenken aan de noordrand van het gebied.



Kantoorgebouw aan de kop van de Zeemanshaven is een hoogteaccent



Bebouwing met representatieve gevel aan de noordelijke rand van het gebied



Functies van elkaar onderscheiden door accenten en geledingen

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa en hebben een plat of flauw hellend (zadel)dak
- aanbouwen zijn bescheiden en ondergeschikt
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als bescheiden accenten van een industriehal of als zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Overig

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



Grootschalige industrie aan de Nieuwe Waterweg en bedrijfshallen



De rooilijnen van hoofdmassa's kunnen verspringen ten opzichte van elkaar



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



De architectonische uitwerking is evenwichtig, gevarieerd en sober

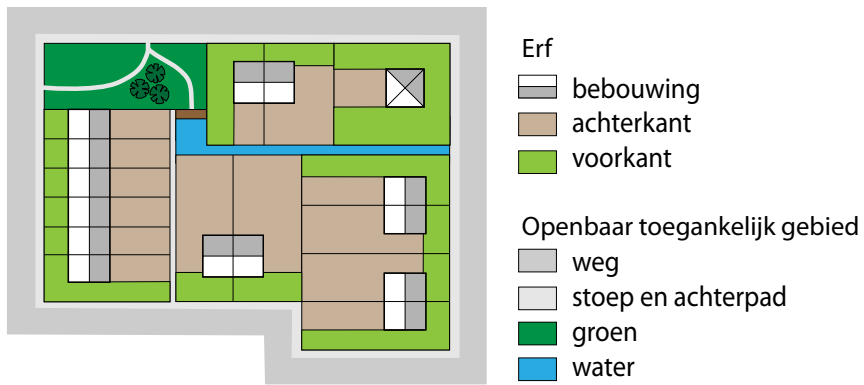


Rustig en sober kleurgebruik in de gevels, reclame is bescheiden

Criteria objecten

Hoofdstuk 4

Schema voor- en achterkant



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende (kleine) objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid te geven. Deze criteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, erfafscheidingen, gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen, dakramen panelen collectoren, installatie, rolluiken en reclame.

Vergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Preventieve toets

Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt bekeken of het bouwplan preventief getoetst zal worden aan de criteria voor objecten. In Vlaardingen is er voor objecten die niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied in beginsel geen preventieve toetsing aan redelijke eisen van welstand. Hier ligt het initiatief bij de aanvrager en stelt de gemeente zich terughoudend op. Voor de aanpak van eventuele buitensporigheden in het uiterlijk van bouwwerken kan de gemeente de excessenregeling toepassen.

Plannen duidelijk in het zicht van het openbaar toegankelijk gebied worden wel vooraf getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebieds- en zo nodig algemene welstandscriteria.

Standaardplan

Een standaardplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een standaardplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een standaardplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied. Vlaardingen heeft een lijst met standaardplannen opgesteld.

De gemeente wenst eenheid en rust in het bebouwingsbeeld. Op locaties zonder als zodanig vastgesteld standaardplan heeft daarom een van een positief welstandsadvies voorzien bouwwerk dezelfde functie als een standaardplan. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden.

Voor- en achterkant

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

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

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een uitbouw, erker, serre of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

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

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

Beoordeling

Een aanbouw aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige aanbouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een aanbouw als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren als serre
- hoekaanbouwen alleen aan achterkanten
- bij geschakelde woningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een muurdam met horizontale bovenbeëindiging op de erfrens

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- hoogstens één aanbouw per gevel
- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of in identieke vormgeving vergroten

Vorm en maat

- plat afdekken of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- gevelgeleding van gevels die goed zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- de detaillering is bescheiden, eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afstemmen op het hoofdgebouw
- materialen en kleuren bij voorkeur gelijk aan het hoofdgebouw
- goothoogte maximaal 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping en niet hoger dan de bovenzijde van de goot van het hoofdgebouw
- diepte van een erker aan een voorgevel hoogstens dan 0,90 m en breedte niet meer dan 50% van de gevel
- oppervlak hoogstens 50% van het oorspronkelijke zij- of achtererf

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen
- grotere aanbouwen uitvoeren met kap, kleinere in beginsel plat afdekken



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

Beoordeling

Een bijgebouw aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige bijgebouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Bijgebouwen

Object 2

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk of hout in combinatie met pannen of bij een overkapping transparant)

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en maat

- op minstens 1,00 m vanaf het openbaar toegankelijk gebied
- hoogte maximaal 3,00 m en niet meer dan 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping

Vorm en uitwerking

- gevelgeleding in zoverre zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw
- plat afdekken of aan achterkanten met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

Beoordeling

Een erfafscheiding in gewone en luwe gebieden wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand. Dit geldt ook voor erfafscheidingen aan achterkanten in overige gebieden.

Overige erfafscheidingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Erfafscheidingen in gewone en luwe gebieden worden niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende criteria:

Maat

- hoogte maximaal 2,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op:
 - een erf met een gebouw
 - achter de voorgevelrooilijn en minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied
- hoogte in andere gevallen hoogstens 1,00 m

Vorm en uitwerking

- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering
- rechte vormgeving afstemmen op erfafscheidingen naastgelegen percelen
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken en daarbij aansluiten op erfafscheidingen van naastgelegen percelen
- erfafscheidingen bij nieuwbouwprojecten bij voorkeur uitvoeren in metselwerk
- terughoudende kleuren gebruiken afgestemd op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn in beginsel deels gemetseld en deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleding
- erfafscheidingen van hout of ijzerwerk schilderen in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten
- in gebied 1A erfafscheidingen in principe uitvoeren in gepotdekseld hout of baksteen



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Kozijn- en gevelwijzingen

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige kozijn- en gevelwijzingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een kozijn- of gevelwijziging als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Object 4



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Kozijn- en gevelwijzingen

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Kozijn- en gevelwijzingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- nieuwe gevelopeningen lijnen aan bestaande openingen
- samenhang en ritmiek straatwand behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdegebouw

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm en uitwerking

- de wijziging maakt geen inbreuk op de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel
- gevelopeningen transparant invullen (niet blinderen met panelen of verf)
- kleuren afstemmen op de kleuren van het gebouw

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- kozijn- en gevelwijzingen alleen toepassen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- kozijnen zijn van hout en liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak
- in gebied 1A:
 - metselwerk tussen deuren en ramen (penanten) behouden en versterken in verband met de samenhang in de gevel en relatie met de plint
 - de hoogte van de pui aansluiten op de oorspronkelijke kenmerkende hoogte
 - samenhang tussen de begane grond en verdieping(en) behouden
 - hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling
 - lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en rollagen blijven in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende elementen
 - de gevelpui is uniek in vormgeving, tenzij de oorsprong seriematig is
 - individuele herkenbaarheid van (winkel)panden behouden
 - metselwerk tussen deur en kozijn is in de juiste verhouding
 - diepte van negge en oorspronkelijke profielafmetingen behouden (bij voorkeur hout, staal of aluminium gebruiken)
 - historische materialen en detailleringen behouden of weer zichtbaar maken
 - kleuren komen overeen met oorspronkelijke kleuren
 - voegwerk past bij het pand, plinten en muurankers zijn donker van kleur
 - bakstenen gevels alleen schilderen bij technische noodzaak

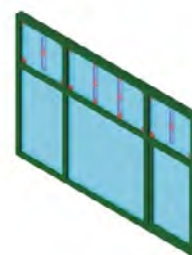
Object 4



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920

Dakkapellen

Object 5

Beschrijving en uitgangspunten

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

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de kapvorm of het silhouet domineren. Het is gewenst de noklijn van het dak zichtbaar te houden. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl is wenselijk om rust en samenhang te brengen.

Een bijzonder type is de dakkapel over de nok. Deze dakkapel doorbreekt de noklijn en is daarmee in mindere mate een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak. Op bouwblokken met kappen van ongeveer 30 graden op een verdieping zonder knieschot, is dit type standaard toegepast. Plaatsing lager op het dakvlak levert in deze gevallen een te lage ruimte op.

Beoordeling

Een dakkapel aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige dakkapellen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



Dakkapel over de nok als oplossing bij flauwe kap tot op verdiepingvloer

Dakkapellen

Object 5

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van deze criteria:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding hoofdgebouw

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en maat

- alleen op daken met helling van minstens 30 graden
- afstand tot voorgevellijn minstens 1,00 m
- minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel
- minstens 0,50 en hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel met de onderkant van het kozijn minimaal 0,85 m boven de vloer
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik
- op een wolfseind geen dakkapel plaatsen
- aan een voorkant hoogte maximaal 1,50 m en breedte in totaal hoogstens 50% van het dakvlak

Vorm en uitwerking

- plat afdekken
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, afgestemd op hoofdgebouw
- boeiboord hoogstens 0,30 m en eventueel een klein overstek
- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zink

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of lood of bekleden met horizontale (houten) delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen blijven minimaal 1,00 m onder de nok
- in gebied 1A zijn dakkapellen smal en geplaatst op bouwmuur of goot



Dakkapel niet op een wolfseind plaatsen



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



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Dakopbouwen

Object 6

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa. Dit kan bij eenvoudige dakvormen zoals een plat dak of een zadelpak.

In Vlaardingen komen dakopbouwen in diverse soorten en maten voor. Een enkelzijdige nokverhoging is uitgangspunt voor daken met een flinke helling, terwijl daken met een flauwe helling vaak van een tweezijdige nokverhoging zijn voorzien. Op platte daken zijn platte dakopbouwen het uitgangspunt.

Naast deze voorkeursvarianten komen in Vlaardingen diverse andere vormen voor, veelal gekoppeld aan een bepaald woningtype. Vaker voorkomend is de dakopbouw met (afgeknotte) nok op een plat dak. Deze dakopbouwen staan in de voorgevellijn en hebben de nok haaks op de voorgevel.

Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte te plaatsen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden.

Dakopbouwen zijn meestal geen verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de dakopbouw terug te leggen van de voorgevellijn en een nokverhoging aan de achterzijde van de woning aan te brengen. Indien gewenst kan dit laatste gecombineerd worden met een dakkapel aan de voorzijde van de woning.

Beoordeling

Een dakopbouw aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige dakopbouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een dakopbouw als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.



Kap met nok evenwijdig aan gevel alleen op dit woningtype in Holy Noord



Opbouw op plat dak met nok haaks op de gevel in de voorgevellijn plaatsen



Dakopbouwen

Object 6

Criteria voor alle gebieden

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Algemeen

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- samenhang en ritmiek van het bouwblok behouden

Aantal en plaatsing

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op een plat dak:
 - platte dakopbouwen met de nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel en plaatsing volgens het bestemmingsplan of terugleggen van de voorgevellijn
 - dakopbouwen met kap waarbij de nok haaks op de voorgevel staat in de voorgevellijn plaatsen
- op een vrijwel plat dak een tweezijdige nokverhoging
- op een zadeldak met een hellingshoek van minstens 30 graden alleen enkelzijdige nokverhogingen aan een achterkant

Maatvoering

- op een zadeldak met een hellingshoek van minstens 30 graden:
 - over de gehele breedte van de woning aanbrengen, waarbij het metselwerk in de zijmuur van een blok doorloopt in de zijwang van de nokverhoging
 - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,70 m
 - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
 - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- op een vrijwel plat dak
 - tweezijdige nokverhogingen over de totale breedte van de woning plaatsen
 - op hoekwoningen iets terugleggen van de kopgevel
 - hellingshoek opbouw gelijk aan de daknok
- op een plat dak:
 - totale hoogte van platte dakopbouwen is maximaal 3,30 m
 - goothoogte dakopbouw met kap maximaal 2,00 m en nokhoogte tot 5,00 m
 - opbouw met nok over de gehele breedte van de woning aanbrengen

Vormgeving

- enkelzijdige nokverhogingen in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- tweezijdige nokverhogingen en opbouwen op platte daken afstemmen op het hoofdgebouw
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

Materiaal en kleur

- enkelzijdige nokverhogingen in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw, overige dakopbouwen in materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak



Uitgangspunt op woningen met plat dak is een plat afgedekte dakopbouw



Op zadeldak is enkelzijdige nokverhoging aan een achterkant uitgangspunt



Tweezijdige nokverhogingen op flauw hellende zadeldaken

Dakramen, panelen en collectoren

Criteria voor gewone en luwe gebieden

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

- panelen en collectoren alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- meerdere panelen en collectoren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn
- kleuren komen overeen met het achterliggende dakvlak of anders zwart, antraciet of donker grijs

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en maat

- minstens 0,50 m dakvlak aanhouden boven, onder en aan weerszijden van het raam, paneel of de collector
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden
- op hellende daken vlak aanbrengen, direct op of in het dakvlak, binnen het vlak van het dak en met de hellingshoek gelijk aan het dakvlak
- op platte daken afstand tot de dakrand ten minste gelijk aan de hoogte van het paneel of de collector
- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden

Vorm en uitwerking

- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren
- eenvoudige en onopvallende kleuren gebruiken afgestemd op het dakvlak

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- dakramen blijven minimaal 1,00 m onder de nok
- dakramen zijn rechthoekig en verzonken in het dakvlak
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Object 7



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Beschrijving

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

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie aan een achterkant aan te brengen.

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

Beoordeling

Een installatie aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige installaties voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een installatie als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- per type maximaal één installatie aan, op of bij een pand
- binnen de invloedssfeer van een monument uit het zicht van het openbaar toegankelijk gebied plaatsen
- bij overige gebouwen installaties bij voorkeur aan of achter de achtergevel bevestigen en in ieder geval achter de voorgevellijn plaatsen
- slank vormgeven (een minimum aan dwarssprietten kan hiertoe bijdragen)
- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing

- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw
 - op het platte dak plaatsen en terugliggend van de rand
 - bij gestapelde woningbouw op of aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn

Vorm en maat

- installatie en bijbehorende voorzieningen (waaronder mast, bedrading, tuidraden) als één geheel vormgeven
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel
- installaties zoals airco's aan het gebouw maximaal 0,50 m hoog, 1,00 m breed en plaatsen op minstens 0,50 m van de dakrand
- antennes zijn maximaal 5,00 m hoog, gemeten vanaf de voet van de drager
- schotels zijn hoogstens 2,00 m in doorsnede
- een windmolen op een plat dak heeft een totale hoogte van niet meer dan 4,00 m en is geplaatst op minstens 3,00 m van de dakrand

Aanvullende criteria gebied 1A

- airco's alleen aan achterkanten
- suskasten uit het zicht plaatsen

Beschrijving en uitgangspunten

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

Beoordeling

Een rolluik aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige rolluiken voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een rolluik als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria voor gewone en luwe gebieden

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

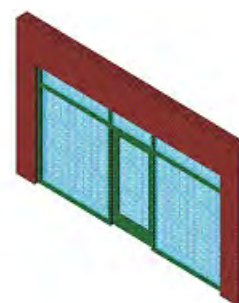
Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Vorm

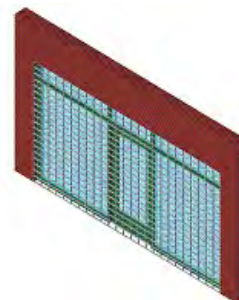
- vrij indien geplaatst aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 75% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en uitvoeren met een borstwering van minsten 0,70 m en daarboven minstens 90% glasheldere doorkijkopeningen
- bij plaatsing aan buitenzijde een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- zonwering alleen in de vorm van markiezen
- in gebied 1A:
 - open hekwerken alleen mogelijk ter plaatse van een terugliggende entree
 - oorspronkelijke luifels waar mogelijk behouden, geen nieuwe luifels plaatsen
 - markiezen hoogstens tot aan de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer (inclusief ophangconstructie) en niet combineren met een luifel
 - alleen (oorspronkelijke) mee-ontworpen screens tot aan de begane grond
 - de uitval van een markies is horizontaal hoogstens 1,50 m



Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 75% bestaand uit openingen



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

Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in veel gevallen een vergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen. Aan de andere kant kunnen ze daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Beoordeling

Een reclame aan een achterkant wordt niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Overige reclames voldoen aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk zijn aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een reclame als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria gewone en luwe gebieden

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor eventuele bovengelegen woningen)
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- vorm en maat afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- billboards alleen bij de stadsentree en aan doorgaande routes

Aanvullende criteria voor bijzondere gebieden

Voor de bijzondere gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw (niet bovendaks)
- hoogstens één vlakke/evenwijdige en één uitstekende reclame per gevel
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken

Vormgeving en maatvoering

- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of met onveranderend licht verlicht, daarnaast zijn bescheiden lichtkranten mogelijk (geen mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht)
- vlakke reclame tot een breedte van 75% van het pand of de luifel met een maximale hoogte van 0,60 m, haakse reclamehoogstens 0,50 bij 0,70 m en steekt maximaal 0,90 m uit de gevel
- hoogte vlaggemasten/banieren maximaal 6,00 m
- vlakke reclame steekt hoogstens 0,25 m uit de gevel
- aan woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (onverlicht)
- in het buitengebied uitvoeren zonder verlichting en afstemmen op omgeving

Aanvulling winkelgebieden

- platte reclame centreren onder de borstwering van de eerste verdieping
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevellengte tot een maximum van drie

Aanvulling bedrijventerreinen

- afhankelijk van schaal gebouw en omgeving kan maatvoering afwijken
- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen/bedrijfsterreinen uniform vormgeven (alleen naam- en beroepsaanduidingen)
- de hoogte van vrijstaande reclame afstemmen op het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum van 3,00 m

Aanvullende criteria beschermd gezicht en overig cultureel erfgoed

- reclame zoveel als mogelijk beperken en in vormgeving en maatvoering afstemmen op de architectuur van het gebouw of object

Aanvullende criteria gebied 1A

- reclame zoveel als mogelijk beperken en in vormgeving en maatvoering afstemmen op de architectuur van het gebouw of object
- duurzaam en weerbestendig materiaal voor reclames en reclamationdragers
- reclame op een monument of beeldbepalend pand is ondergeschikt aan de architectuur en tast de (monumentale) waarde van het pand en naastgelegen gevels niet aan
- reclame blijft beperkt tot de reclame zelf (geen bedrijfskleuren op de gevel)
- reclame aanbrengen in de daartoe (vaak oorspronkelijke) aangegeven reclamevelden en/of koofborden, voor zover aanwezig of afleesbaar
- indien mogelijk terugbrengen van historische gevelreclames
- maximaal één bord per parcelleringseenheid met hoogstens twee reclames
- plaatsing
 - maximaal één reclame per parcelleringseenheid en twee per gebruiker
 - bij hoekpanden mag reclame zowel plat als haaks op de gevels worden geplaatst
 - geen losstaande zuilen
 - reclame op luifels aanbrengen tegen de luifel, en niet op de luifel
 - reclame op zonwering alleen als losse letters
 - vlaggen alleen plaatsen als onderdeel van een totaalplan voor een winkelgebied
 - onder de onderdorpel van raamopening(en) van eerste verdieping
- maat en vorm
 - de dikte van het object (haaks of plat op de gevel) is hoogstens 200 mm
 - vlakke reclame is hoogstens 3,50 m breed en staat op minstens 0,50 m van de perceelsgrens
 - vlakke reclame bestaat bij voorkeur uit losse letters direct op of boven de etalagepui
 - haakse reclame op minstens 2,30 m boven het maaiveld plaatsen, gemeten vanaf de onderzijde van het object, en op minstens 0,60 m van de rijbaan
- gebouwen alleen aanlichten als onderdeel van een integraal verlichtingsplan
- leidingen in beginsel integreren in de reclame
- kabelgoten zijn hoogstens 0,05 bij 0,03 m en hebben dezelfde kleur als de gevel of de pui waarop ze zijn aangebracht
- reclameborden 'Te Koop' en 'Te Huur' hebben een maximaal oppervlak van 0,50 m² en de vorm van 'v-bord' of plat bord
- voorkom beschadiging aan gevels en kozijnen bij bevestiging van (tijdelijke) reclame

Criteria cultureel erfgoed

Hoofdstuk 5

Vlaardingen heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed, waaronder historische panden in de oude kern en bijzondere objecten zoals kerken, pakhuizen, boerderijen en een watertoren. Naast monumenten aangewezen door het Rijk zijn er gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Het erfgoed van Vlaardingen is zeer divers. Hoewel deze objecten allemaal anders zijn, hebben ze tegelijkertijd een aantal overeenkomsten die bijvoorbeeld voortvloeien uit traditionele technieken en of voortkomen uit het landschap. Wat in ieder geval overeenkomt, is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

De meeste monumenten en beeldbepalende panden hebben een lange geschiedenis van aanpassingen en uitbreidingen achter zich, waardoor een beschrijving van de eigenschappen van deze objecten moeilijk is. Er zijn echter wel enkele grote lijnen te duiden. Allereerst is er de relatie met het landschap of de structuur van de stad. Waar de boerderijen vooral op de kreekruigen in het buitengebied te vinden zijn en vrij staan in ruime tuinen, geldt voor de woonhuizen in bijvoorbeeld het historisch centrum in de regel dat ze dicht op belendingen staan en een aaneengesloten rooilijn volgen met kleine verspringingen.

Een andere lijn bestaat uit de bouwmassa en architectuur van het object op zich, waartussen in de regel een duidelijke samenhang bestaat. Een woonhuis is kleiner van maat dan een publiek gebouw als een kerk. Hierdoor is de architectuur van het eerste in de regel meer afhankelijk van één hoofdkeuze. Een woning zal veelal meer bescheiden zijn gedetailleerd dan een publiek gebouw. Naarmate een pand groter is, zullen er vaker meer bouwdelen zijn met ruimte voor variatie.

Waarde en beleid

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of sociale woningbouw rond een plantsoen. Op de gebieds- en objectgerichte criteria stelt de gemeente daarom aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden. Dit is om recht te doen aan de bijzondere waarde van objecten en gebieden. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Meer ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Omdat monumenten en beeldbepalende panden vragen om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria. Aangezien monumenten en beeldbepalende panden vaak een relatie hebben met hun omgeving, zijn er in dit verband ook criteria opgenomen voor bouwen binnen de invloedssfeer van deze objecten.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan monumenten en beeldbepalende panden gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- bij verbouwing en herbouw de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen handhaven
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld en in het aanzien van het object
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op de (cultuurhistorische delen van) de omgeving en het hoofdgebouw, waarbij voor kleinere wijzigingen een historiserende vormgeving in de regel de juiste keuze is en voor meer ingrijpende wijzigingen in de regel een terughoudende eigentijdse vormgeving passend zal zijn
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monumenten of beeldbepalende panden vrij laten

Binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed geldt daarnaast, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen aan de historische waarden. Dit wordt gewogen aan de hand van de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het cultureel erfgoed niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van een monument genoemde visuele waarden

Vlaardingen heeft een grote variatie aan historisch waardevolle bouwtypen. Hieronder volgt voor enkele veelvoorkomende typen een korte beschrijving en een aantal aandachtspunten bij de beoordeling.

- *Oude stadswoningen* komen voornamelijk in de historische binnenstad voor waar zij afwisselende straatwanden vormen. Tussen straat en voorgevel ligt vaak een stoep. De woningen zijn veelal kleinschalig en in beginsel voorzien van een rijke detaillering met bijvoorbeeld ornamenten aan dakkapellen en goten, gevelstenen en droogstokken. Zijgevels in het zicht zijn regelmatig voorzien van een muurschildering. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer het behoud van de hoofdorïentatie van de bebouwing en het kleinschalige historische karakter. Ornamenten kunnen alleen worden aangebracht als deze binnen de historische context van het betreffende object passen.
- *Pakhuizen* herinneren aan de haven functie van Vlaardingen. Een pakhuis bestaat uit meerdere verdiepingen en een ruime zolder. De bakstenen gevel is voorzien van oorspronkelijk met luiken gesloten grote gevelopeningen in een of meer centrale assen en kleinere luiken in de zijassen. De centrale assen liggen onder een topgevel met hijsbalk. Het zijn robuuste gebouwen met een variërende detaillering. Pakhuizen worden regelmatig verbouwd tot woonhuizen. Bij deze verbouwing zal het pakhuiskarakter behouden blijven. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer behoud van de hiërarchie en samenhang in de gevel in combinatie met een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- De *boerderijen* maken deel uit van linten en zijn vooral in het voormalig veenweidegebied te vinden. Hier vormen de boerderijen met de bijbehorende bijgebouwen duidelijke door veel groen omgeven clusters in het open landschap. In Vlaardingen hebben de meeste boerderijen hun oorspronkelijke functie verloren. Boerderijen liggen meestal iets terug van weg en bestaan uit een hoofdgebouw en enkele teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg. Bijzonder is de stadsboerderij die met de gevel direct aan de Kortedijk ligt. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf in combinatie met een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- *Solitaire objecten met een bijzondere functie* als kerken, molens en watertorens hebben een specifieke vorm die gerelateerd is aan de functie van het betreffende object en de periode waarin het gebouwd is. Deze objecten vormen door hun vrije ligging en massa van oudsher accenten in het silhouet van de stad of wijk. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer behoud van het individuele karakter en de voor het object kenmerkende architectonische uitwerking, sober tot rijk, met traditioneel materiaal- en kleurgebruik.
- In Vlaardingen komen ook *villa-achtige gebouwen* voor, zoals aan de Schiedamseweg. De villa's staan veelal vrij op de kavel en hebben een statige voorgevel en compacte grondvorm in ruime groene tuinen. De villa's zijn individueel en afwisselend en hebben een grote diversiteit in architectuurstijlen. Aandachtspunten bij de beoordeling zijn onder meer het behoud van samenhang in het afwisselende en representatieve straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het traditionele materiaal- en kleurgebruik.

Criteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt, in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten aangevuld met het karakter van het gebouw, in relatie tot de gebieds- en objectcriteria getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa, die herkenbaar is als zelfstandige eenheid (met uitzondering van rijen en samenhangende straatwanden)
- eventuele nieuwe aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- rooilijnen zijn afhankelijk van de landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing
- doorzichten op landschap behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend of deel van een ensemble
- bij aanpassing de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk herstellen
- gebouwen hebben in de regel een enkelvoudige hoofdvorm met een steil hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijk karakter met representatieve voorzijde
- ornamenten als gootklossen, gevelstenen en muurschilderingen alleen aanbrengen als dit past binnen de historische context
- bijgebouwen en toevoegingen zoals aanbouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op de hoofdmassa (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk en bij grotere aanpassingen in beginsel kiezen voor een meer eigentijdse terughoudende architectuur)
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevelreliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke)
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling

Materiaal en kleur

- bij aanpassingen in beginsel kiezen voor oorspronkelijke materialen en kleuren danwel afstemmen op de aard en het historisch karakter van het gebouw of ensemble
- gevels zijn in beginsel van baksteen in aardtinten (soms voorzien van stuc of blokstuc) danwel van hout, het voegwerk komt overeen met oorspronkelijk voegwerk
- hellende daken dekken met keramische, holle pannen of natuurlijk riet
- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren
- referentiekleuren historisch kleurgebruik (met kleurcode als benadering):
 - stand groen ACC L0.15.15
 - monumenten groen ACC QO.05.10 NCS 8602-B82G
 - lood wit ACC GO.03.86 NCS 0703-Y10R
 - bentheimer wit ACC F6.07.77 NCS 1506-Y28R
 - geel wit ACC GO.10.75 NCS 1609-Y07R
 - hardsteen grijs ACC SN.02.47 NCS 5202-R91B
 - groen grijs ACC H4.16.70
 - oker grijs ACC F6.10.60 NCS 3408-Y08R
 - zand grijs ACC F2.10.60 NCS 3407-Y22R
 - oker ACC E8.50.60

(de ACC codering is onder andere in de Sikkenswaaier gebruikt)

Deze lijst is niet limitatief, maar te zien als hoofdrichting en aan te vullen met kleuren als zwart, donkerblauw, engels bruin, okergeel, olijfgroen en ongebrande sienna (eventueel aan de hand van kleuronderzoeken).

Bijlagen

Aanbouw grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

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

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

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

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

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

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

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

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

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

Boeibord opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

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

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

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

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

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

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

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

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

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

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

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

Hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

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

Lineair rechtlijnig, langgerekt

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

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

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

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

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

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

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

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

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

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

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

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

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

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

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

Voorkant het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

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

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

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

Toepassing

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

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong.

Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

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

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

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

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geleed zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken. De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongreepbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofd-massa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond decoratieve werking, wordt de betekenis ervan toevallig en kan het afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren geen ondersteuning geeft aan de architectonische vormgeving of wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

STRAATNAMENREGISTER

Bijlage 3

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

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde

O: oostzijde

W: westzijde

Z: zuidzijde

NO: noordoostzijde

NW: noordwestzijde

ZO: zuidoostzijde

ZW: zuidwestzijde

A

A.....

..

Colofon

De herziening van de welstandsnota Vlaardingen werd opgesteld door Architectenwerk Twan Jütte.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94
2611 JT Delft
015 261 97 84
www.beeldkwaliteit.nl

Architectenwerk Twan Jütte, Delft

VLAARDINGEN

25 oktober 2012