

WELSTAND OEGSTGEEST



Herziening 2015

INHOUD

Artikel A en B Beleidsregels en overgangsbepaling	5
Stroomschema Gebruik van de nota	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	
Uitgangspunten	7
Wijzigingen op hoofdlijnen	7
Uitvoering welstandstoezicht	8
Vergunningvrij en welstandsvrij	8
Gebruik van de nota	9
Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Welstand op hoofdlijnen	
Redelijke eisen van welstand	11
Gebieden en objecten	11
Welstand en erfgoed	12
Afwijkende plannen	13
Grotere projecten	14
Kaart Welstandsniveaus	16
Hoofdstuk 3 Welstandscriteria objecten	
Criteria objecten	16
• Aanbouwen (object 1)	18
• Bijgebouwen (object 2)	19
• Gevelwijzigingen (object 3)	10
• Dakkapellen (object 4)	21
• Dakopbouwen (object 5)	22
• Erfafscheidingen (object 6)	23
• Dakramen, panelen en collectoren (object 7)	24
• Installaties (object 8)	25
• Rolluiken (object 9)	26
• Woonarken (object 10)	27
• Reclame (object 11)	28
Kaart Welstandsgebieden	30

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	31
• Dorpslinten Oegstgeest	32
• Kerkbuurt	34
• Wilhelminapark en Geesten	36
• Oranjewijk	40
• Tuinwijken	42
• Rechte wijken	44
• Meanderwijken	46
• Thematische uitbreidingen	48
• Wonen Nieuw-Rhijngest	50
• Individuele uitbreidingen	52
• Landgoed Oud-Poelgest	54
• Instellingen en complexen	56
• Bedrijventerreinen	58
• Sport en recreatie	60
• Buitengebied	62

Bijlagen

• Begrippenlijst (1)	65
• Algemene criteria (2)	69
• Straatnamenregister (3)	73
• Aanvullend beleid (4)	81

Colofon	83
----------------	----

ARTIKEL A EN B

Artikel A: Beleidsregels

De raad der gemeente Oegstgeest, gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d., gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet, besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de volgende beleidsregels die burgemeester en wethouders toepassen:

Artikel B: Overgangsbepaling

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

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad der gemeente Oegstgeest
....., d.d.

Stroomschema welstand

Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er welstandscriteria?

Sommige objecten zijn vergunningvrij en worden niet preventief aan redelijke eisen van welstand getoetst.

↓ Ja

BETREFT HET EEN PLAN AAN OF BIJ EEN CULTUURHISTORISCH OBJECT?

monument
boerderij

Criteria voor Erfgoed

Oegstgeest heeft een rijke historie. Diverse panden zijn aangewezen als monument. Daarnaast telt de gemeente één rijksbeschermd gezicht en twee gemeentelijke dorpsgezichten. Eventuele veranderingen aan deze gebouwen en in deze gebieden vragen om een zorgvuldige aanpak. Hiervoor zijn enkele uitgangspunten opgenomen in hoofdstuk 2.

↓ Nee

Ga verder met

IS HET EEN OBJECT?

- aanbouw
- bijgebouw
- gevelwijziging
- dakkapel
- erfafscheiding
- dakopbouw
- dakraam, paneel of collector
- rolluik
- installatie
- woonark
- reclame

Criteria voor veel voorkomende (bescheiden) objecten

Binnen bepaalde grenzen zijn diverse objecten vergunningvrij. Deze vergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar tegen eventuele excessen kan wel achteraf worden opgetreden. Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij de gemeente en de rijksoverheid.

Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden zijn in hoofdstuk 3 eenvoudige criteria opgenomen, waarmee snel uitsluitsel te geven is binnen welke grenzen het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Plannen die niet passen binnen de objectcriteria zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Of ze alsnog voldoen, wordt bezien aan de hand van de gebiedscriteria of de algemene criteria.

↓ Nee

IS HET EEN GROTER PLAN?

Een groter plan voor (ver)bouw dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied, zoals een dorpscentrum, lint, woongebied, bedrijventerrein, recreatieterrein of het buitengebied

Criteria voor grotere plannen

Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de criteria in hoofdstuk 4. Aan de hand van de bebouwingstypologie is Oegstgeest verdeeld in gebieden. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden.

↓ Nee

IS HET EEN AFWIJKEND PLAN?

Afwijkend van de gebiedsstructuur of architectuur danwel een exces

Afwijkende plannen

Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de criteria voor objecten en grotere plannen ontoereikend zijn. Voor de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de algemene criteria of aanvullend beleid. Een object dat sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving kan gezien worden als een exces als er sprake is van een evidente buitensporigheid in het uiterlijk. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 2.

De gemeente Oegstgeest heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet en is eerder herzien in 2009. Met de herziening van 2015 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen, veranderingen in de wetgeving en ervaring met de uitvoering van het welstandstoezicht. Zo is de Kerkbuurt aangewezen als dorpsgezicht, is Nieuw-Rhijnegeest ondertussen veel verder gevorderd, is de monumentenzorg door het Rijk gemoderniseerd en zijn de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen verruimd. Daarnaast heeft de herziening als doel de toetsing voor met name kleine bouwplannen te vergemakkelijken.

Uitgangspunten

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.

Afwegingskader

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht 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. De nota is het afwegingskader en bevat de criteria, die worden gebruikt bij de beoordeling op redelijke eisen van welstand. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Evenwicht

Oegstgeest zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. In de rijksbeschermden en gemeentelijke dorpsgezichten, langs enkele beeldbepalende linten en bij nieuwe ontwikkelingen is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

Wijzigingen op hoofdlijnen

De hoofdlijnen van de wijzigingen ten opzichte van de nota uit 2009 zijn:

- Verwerking aanwijzing dorpsgezicht Kerkbuurt door dit op te nemen als een separaat gebied.
- Het actualiseren van Nieuw-Rhijnegeest op basis van de huidige bebouwing en te verwachten verdere ontwikkeling van het gebied.
- De criteria voor excessen zijn aangepast aan de verruiming van het vergunningvrij bouwen en de modernisering van de monumentenzorg.
- De criteria voor bescheiden bouwwerken zoals aanbouwen, dakkapellen en erfafscheidingen zijn vereenvoudigd voor gebieden zonder grote invloed op het aanzien van de gemeente, waarmee initiatiefnemers meer mogelijkheden hebben zonder dat de kwaliteit op hoofdlijnen uit het oog te verliezen.

Uitvoering welstandstoezicht

De wet zegt dat de welstandsnota de criteria bevat voor de beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waar een omgevingsvergunning voor is aangevraagd. De raad is het bevoegd gezag dat de nota vaststelt, het college voert het beleid uit. De wet stelt verder geen eisen aan de nota.

Er staat bijvoorbeeld niet dat de nota uitspraken zou moeten doen over wie de plannen beoordeelt. Een tijdlang moesten alle plannen aan de commissie, of een gemandateerde namens deze commissie, voorgelegd worden. Na invoering van de licht vergunningplichtige plannen werd er een scheiding gemaakt: de licht vergunningplichtige plannen, zoals veel aanbouwen en dakkapellen moesten ambtelijk afgedaan worden, overige plannen werden wel aan de commissie voorgelegd. Aan deze werkwijze is met de Wabo een einde gekomen: het was vanaf toen niet meer mogelijk plannen ambtelijk af te doen. Deze onhandigheid in de wet is met de KAN-bepaling opgelost. Deze bepaling stelt, dat het niet langer verplicht is ieder bouwplan aan een onafhankelijke commissie voor te leggen. De gemeenteraad besluit voor welke plannen deze bepaling van toepassing is.

Vergunningvrij en welstandsvrij

Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt. Sinds de vorige welstandsnota zijn er verschillende wijzigingen doorgevoerd in de wetgeving ten aanzien van vergunningvrij bouwen. Om te beginnen is de definitie van voor- en achterkanten veranderd. Maten voor onder meer aanbouwen zijn verruimd. Ook is het mogelijk geworden een mantelzorgwoning te plaatsen. Een andere noemenswaardige wijziging is het vergunningvrij bouwen bij monumenten en in beschermde gezichten.

Voor vergunningvrije objecten gelden nog allerlei regels. Welstand is er één van. Vergunningvrij is daarmee niet hetzelfde als welstandsvrij. Vergunningvrije objecten met een buitensporig uiterlijk, kunnen op basis van de excessenregeling in de welstandsnota beoordeeld worden. Hierbij kunnen aanwijzingen worden gegeven, waarmee de strijdigheid opgeheven kan worden en het object alsnog voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De wet maakt het mogelijk welstandsvrije gebieden aan te wijzen. Oegstgeest maakt geen gebruik van deze mogelijkheid: de gemeente wil in alle gebieden minstens een basiskwaliteit handhaven.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende 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 het hiernaast afgebeelde stroomschema. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdlijnen van welstand met daarin een algemene toelichting op welstand. Hierop volgen enkele algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. Daarna is een toelichting op de procedure voor afwijkende plannen gegeven. De nota is in hoofdzaak geschreven voor het beheer van bestaande gebieden. Plannen die de bestaande structuur of architectuur doorbreken zullen op een andere wijze beoordeeld worden. Dit kan vooraf op basis van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan danwel op basis van de algemene criteria, die de regels zijn van het architectonische vakmanschap en gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

Achteraf kan een plan beoordeeld worden aan de hand van de excessenregeling, waarin criteria staan 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. Ook vergunningvrije bouwwerken kunnen een exces zijn. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen. In hoofdstuk 4 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

In de bijlagen zijn een begrippenlijst en een nadere toelichting op de algemene criteria opgenomen. De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. 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 zijstraat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning aan het lint. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

Gebieden en objecten

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

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.

Welstand en erfgoed

Oegstgeest heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, waarbij de villaparken het meest kenmerkend zijn. De erfgoedwaarde van een object of gebied is van invloed op de aanvaardbaarheid van plannen en wordt daarom meegewogen bij de beoordeling.

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 dorpsvilla's een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed.

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.

Omdat cultureel erfgoed vraagt 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 en op de redengevende beschrijving.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op de (cultuurhistorisch waardevolle delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monument of ander erfgoed vrij laten

Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de algemene criteria of van de criteria voor excessen.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. 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 zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet. De algemene criteria zijn nader toegelicht in bijlage 2.

- *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.

- *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 de omgeving groter is.

- *Betekeningen 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.

- *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.

- *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.

- *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.

Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook (vergunningvrije) plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente.

De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied. Een initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken in gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). 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 bij cultureel erfgoed. Een aanbouw, dakkapel of kozijnwijziging zal in een beschermd gezicht of binnen de invloedssfeer van erfgoed eerder uit de toon vallen of een aantasting vormen. Een verbouwing aan een vrijstaand pand of een toevoeging in het dakvlak kan grote gevolgen hebben voor het aanzien van het erfgoed en zal daarmee eerder in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Bij het beoordelen van excessen kan de redengevende beschrijving worden gebruikt.

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, maar kunnen wel aanleiding zijn voor aanpassingen. Er kan bijvoorbeeld worden gevraagd het object met een onopvallende kleur minder in het oog te laten springen of een afwerking meer aan te passen aan wat gebruikelijk is in de omgeving.

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 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 of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.
- *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. 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. 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 exces 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, 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 exces zijn. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*

Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen 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.

Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele en minimale welstandsgebieden 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.

Grotere projecten

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart uit hoofdstuk 4, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

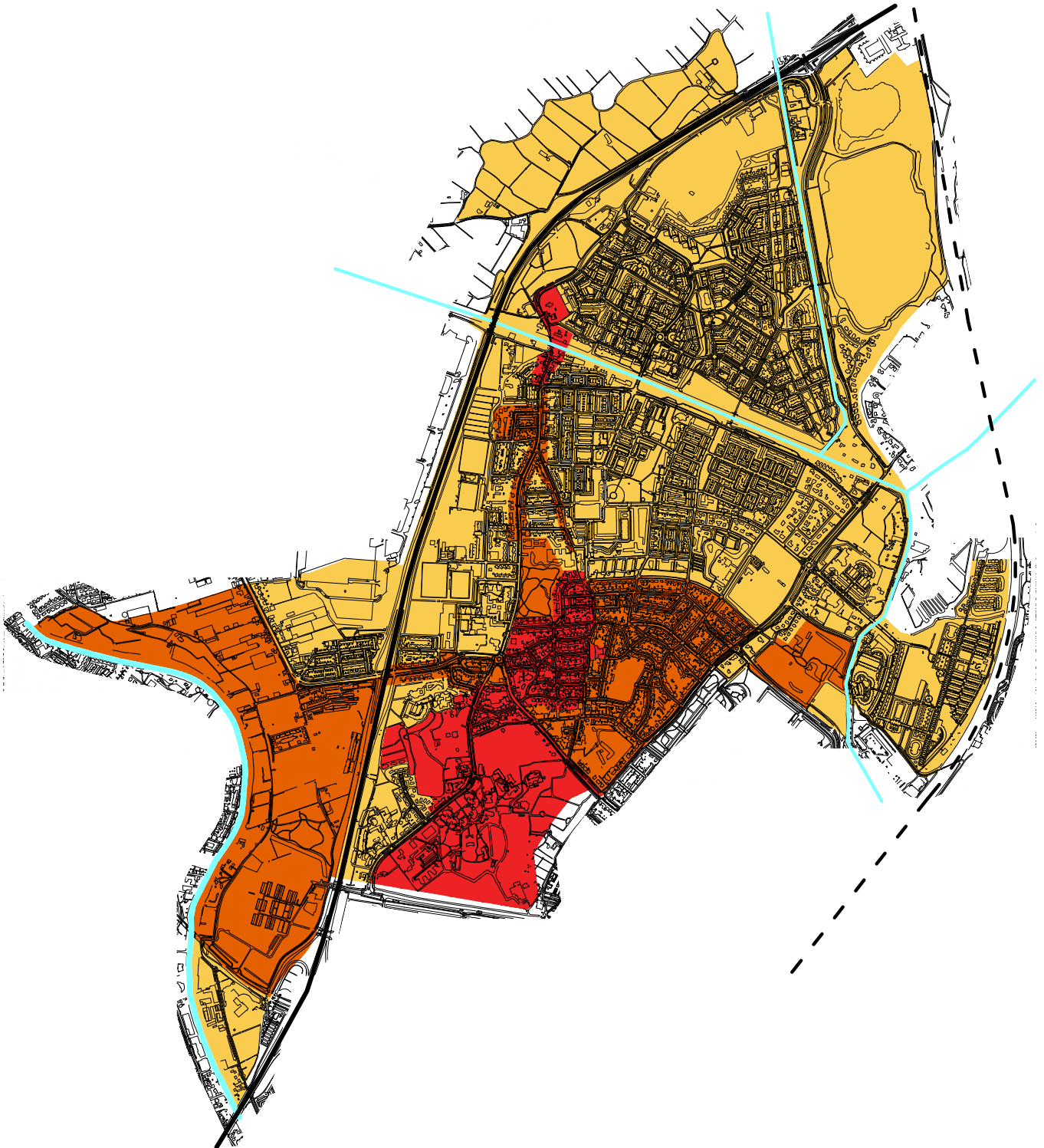
Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Er zijn verschillende gebieden en locaties, waarvoor de gemeente gebruik maakt van bovengenoemde stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitplannen om sturing te geven aan veranderingen. Momenteel gelden er beeldkwaliteitplannen voor Nieuw-Rhijnegeest Zuid, het MEOB-terrein en Buitenlust en het stedenbouwkundig plan Nieuw-Rhijnegeest.

Welstandsniveaus

Niveaus

-  Beschermd dorpsgezicht
-  Bijzonder
-  Regulier



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 planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen, erfafscheidingen, dakramen panelen en collectoren, installaties, rolluiken, woonarken 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. Een welstandstoets vindt plaats als voor het bouwen vergunning nodig is. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de 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 bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Standaardplan

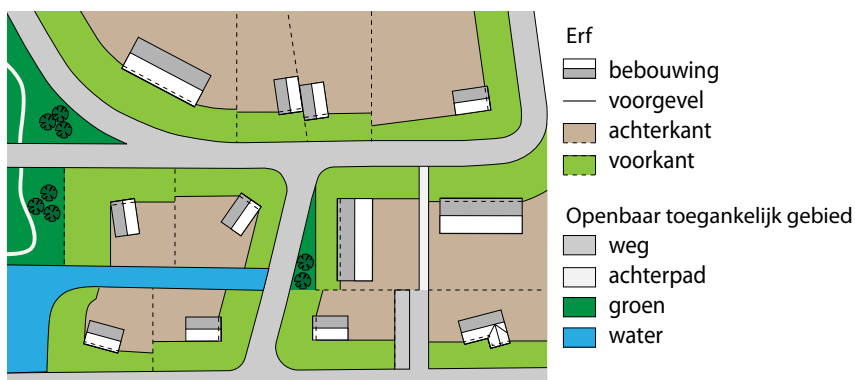
Een standaardplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische 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.

Voor- en achterkant

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

Onder achterkant wordt verstaan het erf achter de lijn op 1 m achter de voorgevel die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder voorkant wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.



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

Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- ten minste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- hoogte aan voorkanten tot 0,30 m boven eerste bouwlaag of verdiepingsvloer
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren als serre of overkapping
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erf grens

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

Plaatsing en aantal

- hoekaanbouwen alleen aan achterkanten
- afstand tot zijerfgrens minstens 2,00 m, met uitzondering van tussenwoningen
- in de dorpsgezichten zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of in de Oranjewijk en Kerkbuurt naast de hoofdmassa in de straatwand opnemen
- hoogstens één aanbouw per gevel
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving

Vorm en maat

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- aan voorkanten voorzien van ramen, met uitzondering van overkappingen
- overkappingen zijn minimaal aan drie zijden open
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van een eenvoudige kap of serredak
- hoogte aan voorgevel maximaal 1,00 m onder de gootlijn
- diepte aan voorgevel hoogstens 1,00 m, aan overige gevels hoogstens 3,50 m
- breedte aan voorgevel hoogstens 50% van de oorspronkelijke gevel



Bijgebouw

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.

Beoordeling

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- afstand tot erfgrans en erfafscheiding minstens 1,00 m of in materiaal en kleur integreren in de erfafscheiding
- afstand tot gevels hoofdgebouw minstens 2,00 m
- afstand tot perceelgrens of slootkant is in dijk- en polderlinten, het buitengebied en bij boerderijen minstens 3,00 m
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- hoogte aan voorkanten maximaal 3,00 m
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren in traditionele materialen zoals hout en baksteen

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

Plaatsing en aantal

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- in de dorpsgezichten achter het hoofdgebouw plaatsen en in Wilhelminapark en Geesten op minstens 2,50 m van andere bebouwing
- per erf één of twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)

Vorm en maat

- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- overkapping vrijstaand en minimaal aan drie zijden open
- plat afdekken of aan achterkanten voorzien van een eenvoudige kap of een flauw hellend glazen kassendak
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding
- in de dorpsgezichten vormgeven in overeenstemming met het groene karakter van tuinen en wijk en uitvoeren in traditionele materialen en kleuren
- hoogte aan achterkanten maximaal 3,25 m, bij toepassing van een zadeldak goothoogte maximaal 3,00 m en nokhoogte maximaal 5,00 m

Object 2



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Gevelwijzingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. De criteria voor gevelwijzigingen zijn geschreven om het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel mogelijk te maken zonder het aanzien ingrijpend te wijzigen.

Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- gevelopeningen niet blinderen
- profilering kozijnen monumenten en ander erfgoed blijft gelijk
- vormgeving monumenten en ander erfgoed gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

- als binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie aan de voorgevel al een welstandshalve goedgekeurde gevelwijziging is vergund, dan is de vormgeving en maatvoering hiervan bepalend voor de te realiseren gevelwijziging aan de voorgevel van de overige woningen in het bouwblok of van dit woningtype
- in de dorpsgezichten geldt:
 - wijzigingen in kozijnen zijn zeer terughoudend, respecteren de architectonische samenhang van het ensemble en herstellen indien mogelijk historisch wenselijke eigenschappen
 - kozijnen zijn in beginsel van hout en liggen verdiept in het gevelvlak

Object 3



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Dakkapellen

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.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Dakkapellen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- in Haaswijk zijn dakkapellen in de tweede lijn mogelijk, zie criteria gebied 7
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- circa 1,00 m onder de dakkapel en minstens 0,50 m boven de dakkapel
- aan voorkanten minstens 0,80 m dakvlak naast de dakkapel
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,50 m
- breedte aan voorkanten tot 70% van het dakvlak met een maximum van 3,00 m
- plat afdekken of aan achterkanten bij een minimale dakhelling van 45 graden aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

Plaatsing en aantal

- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- op individuele woning centreren in het dakvlak of lijnen aan geleding gevel
- minstens 0,50 m onder de nok in dorpsgezichten Oranjewijk en Kerkbuurt
- minstens 1,00 m onder de nok in beschermd gezicht Wilhelminapark en Geesten
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel per woning per dakvlak (geen dakkapellen op aanbouwen en bijgebouwen)

Vorm en maat

- de dakkapel is gelijkvormig aan aanwezige dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- zijwangen:
 - donker, wit, zingrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel
 - in de dorpsgezichten uitvoeren in zink of lood danwel schilderen in de kleur van het overige houtwerk
- de kap van een aangekapte dakkapel gelijk uitvoeren als kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- breedte aan voorkanten hoogstens 30% van het dakvlak

Object 4



Dakkapel is een ondergeschikt element, dus 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

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

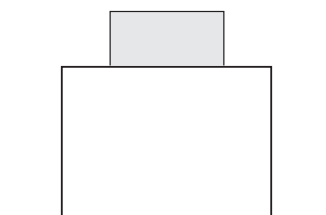
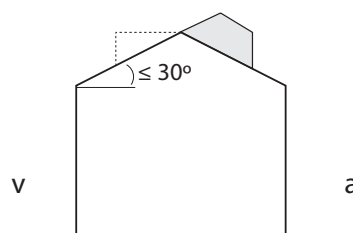
Plaatsing en aantal

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak met een hellingshoek van hoogstens 30 graden
- direct op hoofdmassa plaatsen en regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- onderkant kozijn bij nokverhoging direct aansluiten op het dakvlak
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- één dakopbouw per woning

Vorm en maat

- de opbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- daglichttoetreding van de dakopbouw door gevelvensters of dakramen
- op hellende daken:
 - uitgangspunt zijn enkelzijdige nokverhogingen aan achterkanten van samenhangende rijwoningen met de nok evenwijdig aan de voorgevel
 - minstens 0,50 m vanaf zijgevel danwel op zijgevel of tussenmuur eindigen
 - beëindiging horizontaal gemeten op minstens 2,00 m van de achtergevel en op minstens 1,00 m van de nieuwe nok
 - verhoging van de nok met maximaal 0,80 m
 - zijwangen en kozijn zijn 0,90 tot 1,20 m hoog
 - hellingshoek is gelijk aan het bestaande dak
 - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
 - gemetselde schoorstenen respecteren
- op een plat dak van een samenhangende rijwoning of vrijstaande woning:
 - noklijn is bij voorkeur evenwijdig aan de voorgevel
 - totale hoogte is maximaal 3,20 m
 - eventuele terrashekwerken minstens 0,20 m terugleggen van de gevel
 - dakopbouw in stijl, afwerking en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
 - doorgaande elementen als dakgoten en daklijsten behouden

Object 5



Erfafscheidingen

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

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m hoog
- achter de voorgevellijn maximaal 2,00 m hoog
- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen en materialen)
- materialen als metselwerk, hout danwel te begroeien draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

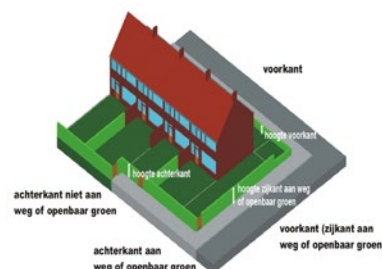
Vorm

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- metselwerk afstemmen op metselwerk hoofdgebouw, waarboven mogelijk metalen stijlen of schotten houten planken tussen gemetselde penanten
- terughoudend in kleur
- in de dorpsgezichten zijn standaardplannen leidend voor vergelijkbare situaties
- erfafscheidingen in beschermd gezicht Wilhelminapark en Geesten:
 - in het zicht van het openbaar toegankelijk gebied bescheiden uitvoeren, passend bij het groene karakter van de tuinen
 - uitvoeren als donker geschilderd hekwerk, eventueel in combinatie met een gemetselde plint

Object 6



Goed afgestemde erfafscheiding is in dit geval vergunningvrij



Erfafscheidingen bijvoorbeeld van hout, gecombineerd met metselwerk

Dakramen, panelen en collectoren

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

Zonnepanelen en -collectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen niet altijd wenselijk. Vanuit andere overwegingen is vergunningvrij echter zeer veel mogelijk.

Beoordeling

Een dakraam, paneel of collector voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

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

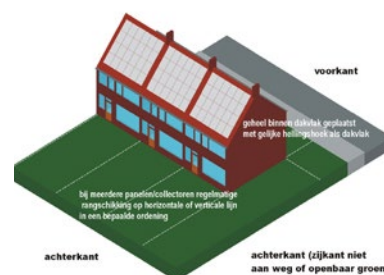
Plaatsing

- alleen op daken plaatsen (niet aan gevels en wanden)
- meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn
- op schuine daken binnen het vlak van het dak met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak (vlak aanbrengen)
- op platte daken binnen het dakvlak, op minstens 0,50 m vanaf de dakrand en niet nadrukkelijk in het zicht
- plaatsing:
 - in samenhang met de onderliggende gevelindeling
 - minstens 0,50 m onder de nok in dorpsgezichten Oranjewijk en Kerkbuurt
 - minstens 1,00 m onder de nok in beschermd gezicht Wilhelminapark en Geesten

Vorm en maat

- kleuren gelijk aan achterliggend dakvlak danwel zwart, antraciet of donker grijs
- panelen en collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk en vormen een geheel met bijbehorende installaties (of de installatie in het bouwwerk plaatsen)
- in de dorpsgezichten:
 - zijn standaardplannen leidend voor vergelijkbare situaties
 - vlakke dakramen zijn staand

Object 7



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



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Installaties

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

Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- achter de voorgevelijn plaatsen, bij voorkeur aan de achtergevel bevestigen
- hoogte relateren aan nabijgelegen bebouwing
- indien zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied slank vormgeven
- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

Aanvullende criteria

Voor bijzondere en beschermde welstandsgebieden gelden de volgende aanvullende criteria (zoals gebied 1, 2, 3, 4, 5, 9, 11 en een deel van gebied 13):

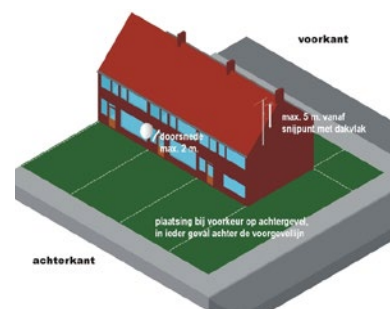
Plaatsing

- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen danwel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon
- op een plat dak niet nadrukkelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte

Vorm en maat

- installatie en bijbehorende voorzieningen, zoals afvoerpijpen en bevestigingsconstructie, als één geheel vormgeven
- installatie aan het gebouw is maximaal 0,50 m hoog en 1,00 m breed

Object 8



Plaatsing van installaties aan de achterkant van woningen heeft de voorkeur

Rolluiken

Rolluiken zijn voorzieningen om glazen puien van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of opgesloten aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij.

Beoordeling

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

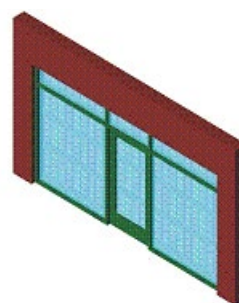
Plaatsing

- aan de binnenzijde van de pui, mits voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
 - voor minstens 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
 - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

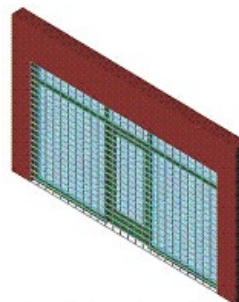
Uitwerking

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

Object 9



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



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

Woonarken zijn schepen die het wonen als hoofdfunctie hebben. De oevers waarlangs de arken liggen zijn soms in gebruik als tuin, terras of opslagplaats. Bij woonarken is de woonfunctie duidelijk afleesbaar.

Beoordeling

Een woonark voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals ligging bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Woonarken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en massa

- parallel aan de oever plaatsen met ruimte tussen twee woonarken
- een eenvoudige hoofdvorm met een horizontale geleding
- vormgeven in één bouwlaag, plat afgedekt of met een flauw hellende kap

Uitwerking

- heldere gevelgeleding en een eenvoudige en zorgvuldige detaillering
- hoofdmassa benadrukken door bijvoorbeeld een boeiboord of een overstek
- gevels zijn bij voorkeur van hout, daken gedekt met bitumen of zink (zonder pannen)
- kleuren zijn terughoudend en harmoniëren met de omgeving



Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op hun plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

Beoordeling

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingsmogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- alleen reclame voor bedrijfsnaam, diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- aan de gevel op minstens 0,50 m uit de hoeken van de hoofdmassa
- ondergeschikt aan gebouw (plaatsen onder de kozijnen van de eerste verdieping), op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke en één haakse reclame per gevel of gebruiker
- hoogstens één losse reclame per erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken

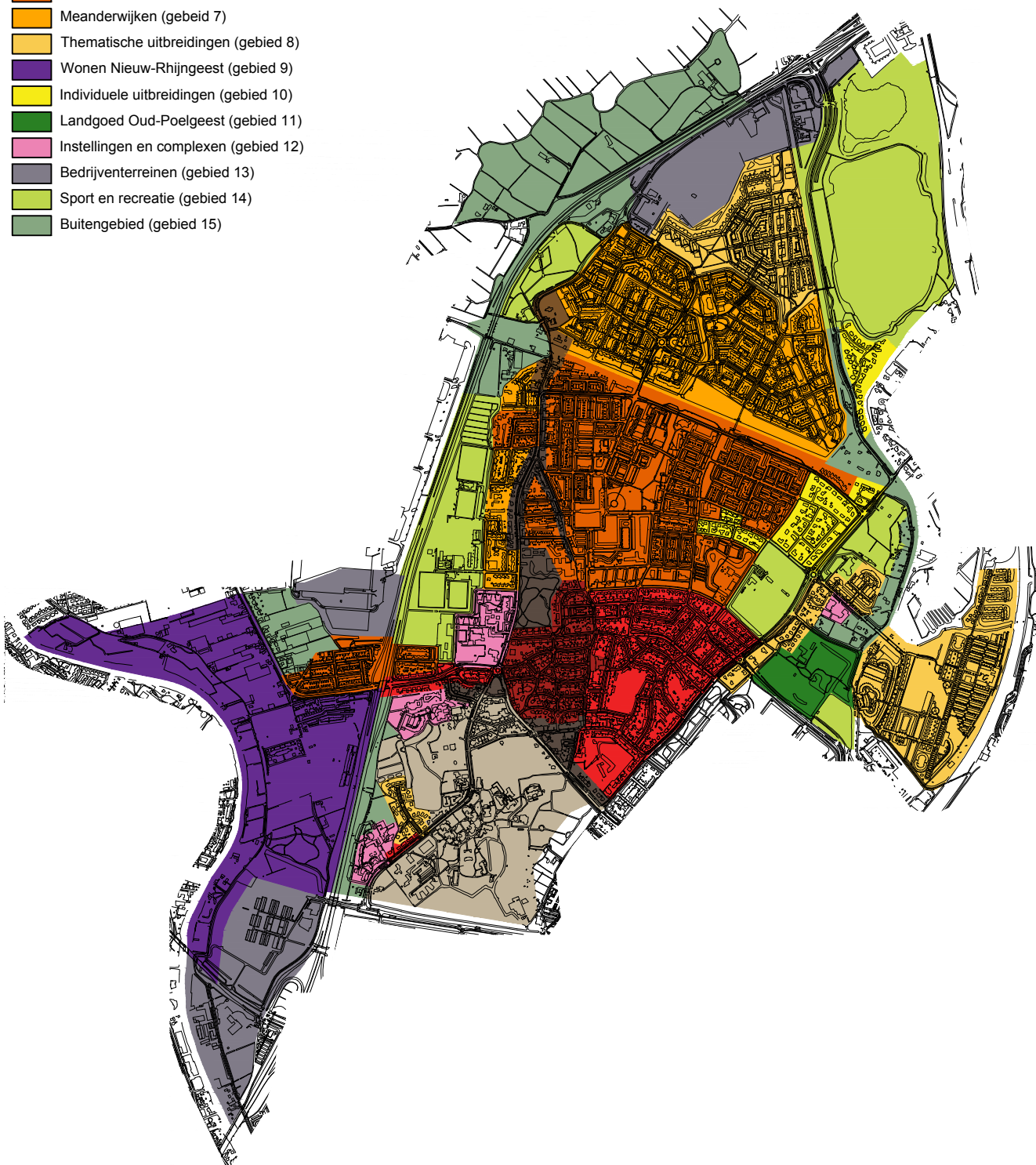
Vorm en maat

- vrijstaande reclame en reclame aan voorgevels als zelfstandig element vormgeven
- maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de gevel
- aan voorgevels samenhang en ritmiek van de straatwand behouden,
- afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters of anders borden), kleuren zijn ingetogen
- geen bewegende delen, lichtkranten of daglichtreflecterende reclame
- verlichte reclame heeft een bescheiden afmeting of mate van verlichting (bijvoorbeeld verlichte letters of een logo in een verder ondoorzichtige plaat)
- op bedrijventerreinen:
 - reclame is bij nieuwe ontwikkelingen integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp: aanbrengen tegen de gevels, bij voorkeur in losse letters
 - gezamenlijke verwijzingsborden uniform vormgeven
 - vlakke reclame tot een breedte van 70% van de gevel met een maximum van 8,00 m en een hoogte tot 1,00 m
 - reclame los van de gevel hoogstens 1,00 m breed en maximaal 2,40 m hoog
- in overige gebieden:
 - vlakke reclame tot een breedte van 70% van de gevel met een maximum van 5,00 m en een hoogte tot 0,40 m
 - vrijstaande reclameborden maximaal 1,00 m breed en 1,20 m hoog
- haakse reclame hoogstens 0,50 m²
- reclame aan palen maximaal 0,50 m breed en 0,50 m hoog
- aan of bij woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² bestaande uit naam- en beroepsaanduiding

Welstandsgebieden

Gebieden

-  Dorpslinten (gebied 1)
-  Kerkbuurt (gebied 2)
-  Wilhelminapark en Geesten (gebied 3)
-  Oranjewijk (gebied 4)
-  Tuinwijken (gebied 5)
-  Rechte wijken (gebied 6)
-  Meanderwijken (gebied 7)
-  Thematische uitbreidingen (gebied 8)
-  Wonen Nieuw-Rhijnegeest (gebied 9)
-  Individuele uitbreidingen (gebied 10)
-  Landgoed Oud-Poelgeest (gebied 11)
-  Instellingen en complexen (gebied 12)
-  Bedrijventerreinen (gebied 13)
-  Sport en recreatie (gebied 14)
-  Buitengebied (gebied 15)



Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Gebieden

De gebiedsgerichte kaders zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen.

Per gebied is naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmasa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie 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.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. De kaart met welstandsniveaus is te vinden op pagina 14.

De meeste bebouwing ligt in regulier welstandsgebied. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op het straatbeeld veelal eenvoudiger beoordeeld kunnen worden. Daarnaast zijn er enkele bijzondere gebieden, zoals de dorpsgezichten en Nieuw-Rhijngest. Hier is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewent.

Er zijn geen welstandsvrije gebieden aangewezen: in alle gebieden wil de gemeente minstens een basiskwaliteit handhaven.

Dorpslinten Oegstgeest

Gebied 1

Beschrijving

De linten van Oegstgeest zijn wegen met veelal oudere bebouwing zoals aan de Geversstraat en de Rhijngaasterstraatweg. Het is een afwisselend gebied waarin vrijstaande huizen en korte rijen staan maar waarin ook winkels en enkele complexen te vinden zijn.

De linten bestaan uit de oude doorgaande wegen en enkele zijstraten (met uitzondering van de straten die onderdeel zijn van een dorpsgezicht). De openbare ruimte bestaat uit de weg met de stoepen en eventuele beplanting. Sommige panden hebben voortuinen, andere staan met de voorgevel direct aan de straat. De rooilijnen verspringen en volgen het verloop van de weg. De panden zijn met de voorgevel gericht op de weg.

De bebouwing varieert van enkele en dubbele panden tot korte rijtjes, waarbij het individuele pand het straatbeeld in grote mate bepaalt. Er zijn veel woningen, maar de functiemenging is groot. De Kempenaerstraat is een winkelgebied, maar ook elders langs de linten zijn winkels en horeca te vinden. Deze zijn in het algemeen op de begane grond gevestigd. De verdiepingen hebben in de regel een woonuitstraling.

De meeste gebouwen hebben in principe als basis een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw van één of twee bouwlagen met daarboven een kap die in verschillende vormen voorkomt. De hoofdnokrichting staat haaks op, of loopt evenwijdig aan de voorgevelrooilijn. Accenten in de vorm van elementen als dakkapellen en erkers verlevendigen het straatbeeld.

De meeste panden hebben een heldere gevelindeling met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is in het algemeen gevarieerd, soms rijk. De panden hebben vaak nadrukkelijke, geprofileerde daklijsten en raampartijen hebben meestal een onderverdeling door het stijl- en regelwerk. Bij traditionele panden komen ook elementen als luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers evenals raam- en deurlijsten voor.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel, maar ook zeer moderne panden zijn te vinden. Gevels zijn veelal opgebouwd uit baksteen. Bij sommige panden zijn houten, geschilderde delen als accenten te vinden. Het afdekken van de kaplagen met rode of donkere keramische pannen is uitgangspunt. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout. Het houtwerk is geschilderd. Grote vlakken in wit, kleinere in bijvoorbeeld donkergroen.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunten

De dorpslinten zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Dorpslinten Oegstgeest

Gebied 1

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 de lintbebouwing in principe behouden en versterken
- gebouwen met de voorgevel richten op de openbare ruimte
- rooilijnen volgen de lintweg of de dwarswegen met kleine verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- herhaling is de leidraad bij dubbele panden en rijen
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen hebben in beginsel één of twee lagen met kap, hier en daar staat een complex met een dorpse schaal
- op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is gevarieerd en heeft oog voor detail
- gevels hebben een heldere geleding
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, geprofileerde daklijsten en stijl- en regelwerk
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel en in ieder geval zorgvuldig (eventuele afwijkende architectuur is terughoudend in kleur)
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd
- hellende daken dekken met keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Beschrijving

De Kerkbuurt heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan de Dorpsstraat en een deel van de Haarlemmerstraatweg.

De Dorpsstraat is stenig en heeft een deels aaneengesloten en deels onderbroken straatwand met individuele panden, korte rijen woningen en een enkele boerderij. De Haarlemmerstraatweg heeft een groen karakter met weinig bebouwing. In het hele gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen weinig voor: met name ten zuiden van het Oegstgeesterkanaal staat de meeste bebouwing direct aan de straat.

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

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Lijst- en tuitgevels komen het meest voor. Massa-accnten zoals dakkapellen en erkers verlevendigen het straatbeeld. Winkels en bedrijven hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De meeste panden hebben staande ramen die horizontaal gelijnd zijn. Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, variërend van sober tot rijk. Bij traditionele gevels komen elementen als luiken, siermetselwerk, rollagen, balkankers, raam- en deurlijsten voor. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal sober.

Materialen en kleuren zijn divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint. De kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven en winkels is vaak voorzien van afwijkende kleuren of (bescheiden uitgevoerde) reclame.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met afwijkende functies, zoals de Groene of Willibrordkerk en bijbehorende kosterswoning. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging ten opzichte van de weg en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waarde

De waarde van de Kerkbuurt is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. De Kerkbuurt is een gemeentelijk dorpsgezicht. De oorspronkelijke bebouwing is grotendeels behouden. Diverse panden zijn daarom cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is monument.

Uitgangspunten

De Kerkbuurt is beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van het aanwezige historische karakter gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



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 en versterken
- per kavel is er één hoofdmassa
- 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 in beginsel 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
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn in beginsel traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren of keimen
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Wilhelminapark en Geesten

Beschrijving

Wilhelminapark en Geesten is door het Rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht en bestaat uit een vroeg twintigste eeuwse villapark en de voormalige buitenplaatsen Endegeest en Rhijngeest. Het gebied ligt aan de zuidzijde van Oegstgeest tegen de grens van Leiden.

Villapark

Het villapark en het stuk lintbebouwing met villa's wordt gekenmerkt door historische bebouwing. Deze is binnen verschillende stijlen individueel en afwisselend en bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande villa's, maar ook enkele ensembles tegen elkaar aangebouwde statige panden komen voor. Er is over het algemeen één hoofdmassa met één wooneenheid per kavel. Villa's zijn georiënteerd op en maken een duidelijk front naar de belangrijkste openbare ruimte. Ze hebben een verspringende rooilijn en staan op ruime groene kavels. De opbouw van de villa's is afwisselend en gedifferentieerd. De gebouwen en ensembles hebben een individueel karakter. Bouwlagen zijn naar boven toe aflopend in hoogte. Ze hebben in het algemeen een compacte en gedifferentieerde hoofdvorm van twee lagen en een samengestelde kap met een nadrukkelijke dakkapel of een klein torentje. Nokrichtingen lopen evenwijdig aan de weg of staat er haaks op.

De gevels zijn representatief en gedifferentieerd met staande ramen, erkers en zorgvuldig in de bouwmassa opgenomen balkons met fijn uitgewerkte balustrades. Deze karakteristieke geven oorspronkelijke villa's een statig en monumentaal aanzien. Herhaling komt voor. Met name gevels van dubbele villa's hebben symmetrie.

De detaillering is zorgvuldig. De villa's zijn zeer statig en voornaam en hebben een rijke detaillering, vertaald in ornamenten als nadrukkelijke daklijsten met windveren en gootklossen, fijne balustrades en ramen met stijl- en regelwerk. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. De gevels bestaan voornamelijk uit één hoofdmateriaal zoals baksteen of stucwerk, vaak met siermet-selwerkverbanden, donkere of oranje keramische dakpannen en geschilderd houtwerk.

Het kleurgebruik is terughoudend en traditioneel. Kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen.

Gebied 3



Wilhelminapark en Geesten

Landgoederen

De oude landgoederen Endegeest en Rhijngeest hebben zowel monumentale en historische bebouwing als modernere bouwmassa's met de functie van kliniek. Verzorgingshuis Rustenborch aan de westkant van de Rhijngeesterstraatweg heeft vergelijkbare moderne complexmatige bebouwing. Op het landgoed Rhijngeest is de Jelgersmakliniek gesitueerd en landgoed Endegeest is in gebruik bij de psychiatrische kliniek Endegeest. Door de variatie aan historische panden en modern gebruik is de architectuur wisselend. Naast de traditionele panden is er op de landgoederen ook meer recente laagbouw te vinden.

De moderne gebouwen van de klinieken en het verzorgingshuis zijn vrijstaand of geschakeld. De bebouwing is gericht op de belangrijkste weg of op de parkachtige omgeving en is daarmee alzijdig georiënteerd. De rooilijn verspringt. De bebouwing is gedifferentieerd en individueel. De gebouwen hebben samengestelde, blokvormige volumes. Deze zijn te vinden in één tot vier bouwlagen met meestal een plat dak en soms een kap.

De gevelindeling verschilt per gebouw en is in principe helder. De meeste gevels zijn horizontaal geled met raamstroken en banden maar ook enkele panden met een zowel horizontale als verticale geleding komen voor. De detaillering is overwegend sober en zorgvuldig met weinig accenten.

Het materiaalgebruik is traditioneel met eigentijdse accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen, aangevuld met elementen als houten geschilderd beschot, kunststof beplating of betonnen kolommen en banden. Ook enkele glazen puien en stalen balkonhekken komen voor. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout en geschilderd.

De klassieke panden van Endegeest en Rhijngeest zijn statige herkenningpunten, strategisch geplaatst in de groene setting van de landgoederen. Rhijngeest heeft een landhuis in chaletstijl, uitgevoerd in twee lagen met een samengestelde kap. Op Endegeest staat het kasteel Endegeest, met een souterrain, twee verdiepingen en een samengestelde kap. Het rechthoekige hoofdvolume is geflankeerd door twee met koepeltjes afgedekte torens. Ook behorend bij Endegeest is het aan de Endegeesterstraatweg geplaatste geometrische hoofdgebouw, samengesteld uit rechthoekige volumes. Opvallend is de horizontale geleding, veroorzaakt door onder meer de nadrukkelijke, overstekende en uitgetimmerde luifels en daklijsten. Het gebouw is drie lagen hoog en deels afgedekt met een kap. Bij de traditionele hoofdgebouwen horen bijgebouwen als tuinhuisjes en een koetshuis. Deze hebben een eenvoudige hoofdvorm maar zijn net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa.

Gebied 3



Wilhelminapark en Geesten

Het materiaal- en kleurgebruik van de klassieke panden is traditioneel. Gevels zijn grotendeels opgebouwd uit baksteen, hellende daken gedekt met keramische pannen of leien. Lijsten en kozijnen zijn van hout, geschilderd in traditionele kleuren als wit of donkergroen. Ramen hebben een onderverdeling door stijl- en regelwerk en ook roedeverdelingen komen voor.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het samenspel tussen bebouwing, openbare ruimte en groen. Hier en daar staat dit samenspel onder druk als gevolg van afwijkende nieuwbouw. De zichtlijnen die zijn ontstaan na sloop van de paviljoens van Rivierduinen zijn waardevol.

Wilhelminapark en Geesten is door het Rijk aangewezen als beschermd gezicht. Veel panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Diverse panden zijn aangewezen als monument.

Uitgangspunten

Wilhelminapark en Geesten is een beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de samenhang tussen de bebouwing en de groene omgeving. Bouwplannen worden beoordeeld in de cultuurhistorische context, waarbij elk schaalniveau wordt gewogen. Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan representativiteit, gedifferentieerde opbouw en veelal rijke detaillering van de individuele panden en ensembles.

Gebied 3



Wilhelminapark en Geesten

Welstandscriteria

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

Ligging

- het groene parkachtige karakter met vrijstaande gebouwen en ensembles langs lanen behouden
- groene doorzichten en ruime tuinen behouden
- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa
- gebouwen met de voorzijde richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de weg of vormen onderdeel van een landschappelijke aanleg
- bijgebouwen waar mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven in overeenstemming met het groene karakter van het gebied met hagen of lage hekwerken danwel bescheiden gemetselde muurtjes

Massa

- bouwmassa's zijn individueel, gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen hebben één of twee lagen met nadrukkelijke (samengestelde) kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de weg
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- de begane grond is op het zicht hoger dan de verdiepingen
- op- en aanbouwen harmoniëren met de oorspronkelijke architectuur
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is representatief en zorgvuldig tot in het detail
- de gevelopbouw harmonieert met het monumentale karakter van het gebied en de architectuur van panden in de directe omgeving, waarbij binnen architectonische ensembles een gelijke vormgeving wenselijk is
- de architectuur is per ensemble in samenhang
- gevels hebben een horizontale en verticale geleding
- staande ramen met traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en bij ensembles in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen in aardtinten of stucwerk met aandacht voor de ornamentiek van bijvoorbeeld panelen en betimmeringen
- hellende daken voorzien van matte keramische pannen, leien of riet
- kozijnen, lijsten en deuren uitvoeren in hout of oorspronkelijke materialen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- ondergeschikte wijzigingen eventueel uitvoeren in hoogwaardige moderne materialen met een bescheiden karakter en in terughoudende kleuren

Gebied 3



Beschrijving

De Oranjewijk is een stedelijk villapark uit het begin van de twintigste eeuw met een groen karakter en zorgvuldige architectuur. Kenmerkend zijn de eenheid in schaal en samenhang in de architectuur, waarin invloeden van chalet-stijl, art nouveau en Amsterdamse School-landhuisstijl te herkennen zijn.

Het parkachtig karakter van de wijk met gebogen straten en plantsoenen is zorgvuldig geënceneerd. De kavels hebben een ruime voortuin. Lage erfafscheidingen met bakstenen penanten zorgen voor een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé.

De bebouwing ligt terug, maar vormt wel onmiskenbaar een eenheid met de openbare ruimte. De panden begeleiden de groene ruimte. De gevels en daken vormen zo een samenhangende eenheid met de openbare ruimte. Verbijzonderingen in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. Voorbeelden hiervan zijn hoogteaccenten, nokverdraaiingen en poorten.

De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande woningen en korte rijen met herhaalde woningen in clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De woningen hebben een gedifferentieerde vorm met een onderbouw in één of twee lagen en een nadrukkelijke kap.

Opbouw en gevels hebben in het algemeen een horizontale en verticale geleiding. De raampartijen zijn verticaal of hebben een verticale onderverdeling. Nadrukkelijke lijsten zijn te vinden langs de dakrand en boven erkers. Ook de dakkapellen zijn meestal afgedekt met een overstekende daklijst. Verticale accenten zijn terug te vinden in raamstijlen, penanten en balkankers. Naar voren geschoven erkers die op de verdieping overgaan in een balkon met borstwering zijn afgedekt met dwarskappen en zorgen voor verticale geleiding. Overstekende daklijsten en luifels vormen hier horizontale accenten. Voorgevels zijn representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. De detaillering van de architectuur is zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en de hellende daken gedekt met oranje of gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het samenhangende beeld van de stedenbouwkundige opzet met de zorgvuldig vormgegeven openbare ruimte en representatieve woningen. Oranjewijk is een gemeentelijk dorpsgezicht. Deze villawijk is in de periode 1915-1930 planmatig gegroeid. Typerend zijn volgens de aanwijzing de parkachtige aanleg met gebogen stratenverloop met plantsoenen en tuinen, de in sfeer en schaal samenhangende villabebouwing en het markante schoolgebouw aan de Terweeweg. Doel van de aanwijzing is de samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen.

Uitgangspunten

Oranjewijk is een beschermd welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de oorspronkelijke samenhang en de herhaling binnen de architectonische ensembles. Accenten passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan een zorgvuldige architectuur en detaillering.



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 patroon met samenhangende ensembles en enkele stedenbouwkundige accenten
- gebouwen met de voorzijde richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen vallen binnen het stedenbouwkundig patroon van ensembles in een parkachtige setting, verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven in de stijl van oorspronkelijke erfafscheidingen zoals gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd met een sterke samenhang per ensemble
- woningen hebben één of twee lagen met nadrukkelijke (samengestelde) kap
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de weg
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- accent in hoogte en/of vormgeving heeft een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningblok of ensemble
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd tot in het detail
- de architectuur is per ensemble in samenhang
- gevels hebben een horizontale en verticale geleiding
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en per ensemble in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken voorzien van rode of gesmoorde keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing
- voor ondergeschikte wijzigingen zijn hoogwaardige moderne materialen met een bescheiden karakter mogelijk in terughoudende kleuren



Beschrijving

De tuinwijken van Oegstgeest zijn uitbreidingen met een groen karakter van en een architectonisch samenhangend beeld.

De bebouwing bestaat vooral uit woonbebouwing, gegroepeerd in rijen, dubbele of enkele vrijstaande woonhuizen. De bebouwing vormt met de openbare ruimte een samenhangende eenheid. De straten hebben een groen karakter door voortuinen gecombineerd met openbaar groen en ruime, groen ingerichte pleintjes. Lage erfafscheidingen met bakstenen penanten zorgen voor een zorgvuldige overgang van openbaar naar privé. De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte, zoals bijvoorbeeld assen, benadrukt worden door accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. Voorbeelden hiervan zijn hoogteverschillen, nokverdraaiingen, en poorten. De bebouwing vormt samenhangende clusters. Panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn vertoont een duidelijke samenhang met hier en daar een verspringing.

De woningen hebben een gedifferentieerde vorm met een onderbouw in één of twee lagen en een nadrukkelijke kap.

Opbouw en gevels hebben in het algemeen een horizontale geleiding met verticale accenten. De raampartijen zijn horizontaal gelijnd en zitten op de bovenste laag net onder de daklijst die oversteekt. Nadrukkelijke lijsten zijn vaak ook te vinden boven de erkers en lopen vaak door boven de deuropeningen om als luifel dienst te doen. Ook dakkapellen zijn meestal afgedekt met een overstekende daklijst. Verticale accenten zijn terug te vinden in raamstijlen, penanten en balkankers. Bij sommige panden is de geleiding omgekeerd. Naar voren geschoven erkers die op de verdieping overgaan in een balkon met borstwering zijn afgedekt met dwarskappen en zorgen voor verticale geleiding. Overstekende daklijsten en luifels vormen hier horizontale accenten. Voorgevels zijn representatief en de overige in het zicht staande gevels ook. De detaillering van de architectuur is eenvoudig, zorgvuldig en uitgewerkt tot op het kleinste niveau. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl- en regelwerk.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en de hellende daken gedekt met oranje of gesmoorde keramische pannen. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het samenhangende beeld van de stedenbouwkundige opzet met de zorgvuldig vormgegeven woningen. De groene voortuinen en het openbare groen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kappen. Diverse panden en ensembles zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol.

Uitgangspunten

Tuinwijken zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en de versterking van de oorspronkelijke samenhang en de herhaling binnen de architectonische ensembles. Accenten passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Bij de advisering zal onder meer aandacht worden geschonken aan een zorgvuldige architectuur en detaillering.



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 met de voorzijde richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- rooilijnen zijn per ensemble in samenhang
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het ensemble
- de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met nadrukkelijke kap
- accent in hoogte en/of vormgeving heeft een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig, gevarieerd en per ensemble in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per ensemble in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met rode of gesmoorde keramische dakpannen
- kozijnen, lijsten en deuren zijn bij voorkeur van hout
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



Rechte wijken

Beschrijving

Het wooncluster rond de Grunerielaan, de twee clusters ten noorden van de Rijnzichtweg evenals de Zeeheldenwijk hebben een planmatige en heldere rechte structuur met herhaalde woningen.

De woningbouw wordt gekenmerkt door herhaling, zowel van de woning op zich als van rijen en blokken in een samenhangende compositie. De wijken vormen herkenbare eenheden binnen de kern en hebben een ruim en groen karakter. Dit karakter wordt versterkt door de ruime voor- en achtertuinen van de woningen. De voorgevels van de woningen zijn georiënteerd op de straat. De doorgaande goot- en noklijnen lopen evenwijdig aan de straat en benadrukken de ordelijke stedenbouw.

De woningen hebben eenvoudige opbouw van twee lagen met een kap, meestal een zadeldak. Binnen de rijen zijn er weinig accenten aangebracht. Schoorstenen geven, in combinatie met de herhaling van gevelelementen, ritme aan het straatbeeld. De hoekwoningen zijn op een extra raam of deur na gelijk aan tussenwoningen. Hier en daar staan tot vier lagen gestapelde woningen met een flauw hellend of plat dak in een vergelijkbare stijl.

De materialisering en detaillering is meestal eenvoudig en seriematig van aard. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien, die een groot deel van de gevel kunnen beslaan. De rand van de kap wordt veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. De daken zijn meestal voorzien van keramische pannen. Het kleurgebruik vertoont sterke samenhang per rij of blok. Ornamenten als versierde dak-, deur- en raamljsten komen voor.

Bijzondere elementen zijn de flats in het groen en de oude molen aan het centrale park in de Zeeheldenwijk.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en veelal ook in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en de recentste inbreidingen zorgvuldig.

Uitgangspunten

Rechte wijken zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Aanvullend beleid

De uitgangspunten van Beeldkwaliteitsplan herstructurering wijk Buitenlust (2014) zijn leidend bij de herstructurering van het betreffende gebied.

Gebied 6



Rechte wijken

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 met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden

Massa

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- woningen hebben in beginsel twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- gestapelde woningen kunnen een onderbouw van meerdere lagen hebben met een licht hellend zadeldak of plat dak
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per woningtype van hetzelfde model
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op belendingen en directe omgeving
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms geschilderd of in lichte tint gestuct
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk
- hellende daken in beginsel dekken met pannen
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 6



Meanderwijken

Beschrijving

Haaswijk en de clusters woningen ten westen van de Dorpsstraat en Rhijngaasterstraatweg zijn planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig met woningen gegroepeerd in clusters of rijen, waarbinnen hetzelfde woningtype wordt herhaald.

De wijken vormen een verzameling clusters en rijen langs straten en woonerven met deels een meanderend stratenpatroon. Door het voorkomen van veel kleine groenelementen hebben deze wijken een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat er een gedifferentieerd beeld, hoewel de hoofdoriëntatie van de meeste woningen gericht is op het centrale deel van het woonerf. Binnen dit gedifferentieerde beeld verspringen de rooi- en noklijnen. De opbouw van de woningen wisselt van simpel tot gedifferentieerd, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap. De dakvlakken zijn afwisselend en vaak voorzien van dakkapellen en dakramen. Verlengde daken, op- en aanbouwen komen vaak voor. De woningen zijn meestal opgebouwd uit baksteen met beton, waarbij vaak een groot gedeelte van de gevel in beslag wordt genomen door puien of rabatdelen.

De detaillering van de woningen is meestal eenvoudig, met weinig accenten en seriematig van aard. De houten kozijnen, deuren en daklijsten zijn in overwegend terughoudende kleuren geschilderd, waarbij de samenhang van een cluster of rij wel eens verloren is gegaan in particulier initiatief.

Bijzonder in de wijk Haaswijk is de buurt rond het Boerhaaveplein waar geschakelde laagbouw met winkels en vier lagen hoge plat afgedekte flats worden afgewisseld met kleinschalige, vrijstaande woningen.

Waarde

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

Uitgangspunten

Meanderwijken zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 7



Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster of rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- hoofdmassa's richten op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn per cluster in samenhang

Massa

- clusters, rijen en gestapelde woningen kennen een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- woningen hebben in principe een onderbouw tot twee lagen met zadeldak
- de nokrichting is in principe evenwijdig aan de voorgevelrooilijn
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op de architectuur van het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels zijn in principe van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel gecombineerd met puien, houten beschot of panelen
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen
- kleuren zijn in principe samenhangend en terughoudend
- op- en aanbouwen in kleur en materiaal afstemmen op hoofdgebouw

Aanvullende objectcriteria

In Haaswijk zijn op lange dakvlakken aan de achterzijde tweedelijs dakkapellen mogelijk, waarvoor de volgende aanvullende objectcriteria gelden:

- alleen plaatsen als in de eerste lijn al dakkapellen staan
- circa 1,00 m dakvlak onder en minimaal 0,60 m boven de tweedelijs dakkapel
- dakkapel in tweede lijn zijn net zo breed of smaller dan de breedte van de onderliggende dakkapel
- hoogte dakkapel in de tweede lijn is maximaal 1,50 m
- tweedelijs dakkapel plat afdekken met een geleding en detaillering afgestemd op de ondergelegen dakkapel



Thematische uitbreidingen

Beschrijving

Met Poelgeest, Morsebel en het cluster woningen tussen de Endegeesterstraatweg en de A44 heeft Oegstgeest uitbreidingen gerealiseerd met een thematische samenhang. De buurten hebben een heldere structuur en gevarieerde woningen, die in architectuur en materiaal bewust zijn vormgegeven.

De buurten hebben een open karakter. Langs de straten staan bomen en tussen stoep en parkeerplaatsen zijn groenstroken aangelegd. In de wijken zijn grote groenelementen aangelegd als waterlopen, parken en gazons. De vaak ruime tuinen zorgen mede voor een groen karakter in de wijk.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in clusters of rijen met behoud van de individualiteit. Mede door variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. Vaak liggen op centrale plekken in de wijk voorzieningen zoals bijvoorbeeld winkels en scholen.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooijlijn in samenhang en verspringt niet. Appartementengebouwen staan in het algemeen vrij op de kavel.

De woningen zijn seriematig gebouwd. De architectuur is gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De opbouw is veelal gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met een zadeldak of lessenaarskap en soms een terugliggende derde laag of kap. 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 in het algemeen een torenachtig volume. De hoogte varieert.

De architectuur van de woningen is verzorgd. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend. 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.

Waarde

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. Vaak is de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan.

Uitgangspunten

Thematische uitbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 8



Thematische uitbreidingen

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- de individuele woning binnen een cluster, rij of blok is een deel van het geheel en voegt zich hier naar
- woningen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd
- clusters, rijen en gestapelde woningen hebben een sterke onderlinge samenhang
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- gebouwen hebben in het algemeen twee lagen met hellende kap
- accent in hoogte en/of vormgeving heeft een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn bij voorkeur per rij of cluster van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- herhaling in de rij of het cluster is de leidraad voor het woningontwerp
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per rij, cluster of blok in samenhang
- gevels bestaan in principe uit baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, eventueel in combinatie met puien, houten beschot of panelen
- kleuren zijn in principe samenhangend en terughoudend
- op- en aanbouwen in kleur en materiaal aanpassen aan het hoofdgebouw

Gebied 8



Wonen Nieuw-Rhijneest

Gebied 9

Beschrijving

Nieuw-Rhijneest is een ontwikkelingsgebied met de nadruk op wonen en groen tussen A44 en Oude Rijn. Er zijn meerdere deelgebieden met ieder een eigen sfeer. Het stedenbouwkundig plan schetst onder andere een kleinschalig waterstadje met pandsgewijze bebouwing in aaneengesloten rijen en enkele sculpturale gebouwen langs de A44. Andere sferen zijn rustige woongebieden met de nadruk op herhaalde rijwoningen en gebieden waarin vrijstaande villa's het beeld bepalen. Op strategische plekken zijn accenten in de massa gepland, die als oriëntatiepunten dienen in het verlengde van belangrijke zichtlijnen. Het geheel vormt een samenhangend woongebied, waarin de verschillende sferen herkenbaar zijn.

Het karakter van de buurten varieert van zeer open tot overwegend gesloten. Water speelt een grote rol in het beeld. Vanuit de Oude Rijn wordt het water op meerdere plekken de wijk ingeleid. Langs de meeste straten staan bomen en er zijn grote groenelementen als parken en gazons. Ruime tuinen zorgen mede voor een groen karakter in de wijk. Woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang. Vrijstaande woningen staan veelal vrij op de kavel in verspringende rooilijnen ten opzichte van elkaar. Langs de A44 staan enkele hogere appartementengebouwen die samen een straatwand vormen.

De meeste woningen zijn seriematig gebouwd. Uitzonderingen zijn de villa's langs de Rijn, die per woning ontwikkeld worden en waar de nadruk ligt op individualiteit. De opbouw is gevarieerd en gedifferentieerd. De massa is veelal samengesteld uit rechthoekige volumes. Woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met variërende kappen en soms een derde laag. Gebouwen op strategische plekken binnen het stedenbouwkundig plan zijn vaak verbijzonderd met massaaccenten als uitbouwen of een extra laag, dan wel met een bijzondere kleur.

De architectuur is gebaseerd op samenhang in een afwisselend beeld. Clusters hebben veelal hun eigen sfeer. Het gevelbeeld is afwisselend door variatie tussen woningen of clusters. Binnen een rij is het uitgangspunt herhaling of individualiteit. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig met oog voor detail. Accenten als uitstekende dakranden, luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Het materiaalgebruik is te typeren als modern traditioneel. Gedacht wordt aan een eigentijdse toepassing van natuurlijke materialen. De te gebruiken materialen verouderen mooi, zoals metselwerk, natuursteen, koper, glas en aluminium. Hollands metselwerk met houten kozijnen zetten de toon. Het accent van het kleurenpalet van dit metselwerk ligt op aardtinten. Lichte kleuren zijn veelal ondergeschikt.

Bijzondere elementen zijn de gebouwen met andere functies zoals scholen en winkels. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. De voorzieningen liggen centraal in de wijk, aan beide zijden van het Rustenburgerpad.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het samenhangende beeld van hoge kwaliteit. Deelgebieden met verschillende sferen vloeien samen tot een logisch geheel. Met name objecten op beeldbepalende plekken in het gebied zijn bovengemiddeld goed verzorgd in massa en uitwerking. De ruimtelijk-visuele kwaliteit is vastgelegd in een gedetailleerd stedenbouwkundig plan met aandacht voor beeldkwaliteit.



Wonen Nieuw-Rhijnegeest

Gebied 9

Uitgangspunten

Nieuw-Rhijnegeest is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op de totstandkoming en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de totstandkoming en het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. De gevraagde inzet en kwaliteit is hoog. Op minder beeldbepalende plekken kan de uitvoering eenvoudiger worden, mits het gebied als geheel bovengemiddeld goed verzorgd en samenhangend blijft.

Het stedenbouwkundig plan Nieuw-Rhijnegeest geldt als aanvullend beleid.

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
- vrijstaande woningen en gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en 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 twee lagen met kap of drie lagen met plat dak
- de nok is evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accent in hoogte en vormgeving heeft 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
- 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 zorgvuldig en evenwichtig
- aan voorkanten van rijen 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



Individuele uitbreidingen

Gebied 10

Beschrijving

Naast seriematige woningbouw heeft Oegstgeest kleine clusters met individuele huizen. Het gaat daarbij om dorpsachtige bebouwing, variërend van eenvoudige (semi) vrijstaande enkele of dubbele huizen tot villa's. Deze clusters liggen aan weerszijden van de Abtspoelweg en ten oosten van de Laan Van Oud Poelgeest. Ook de uitbreiding Clinckenburg aan de zuidkant van de Klinkenbergerplas behoort tot de individuele uitbreidingen.

Deze uitbreidingen hebben planmatige opzet, maar wel met een wat vrijere structuur. De openbare ruimte is beperkt tot een weg met trottoir, waaraan de ruime tuinen van de privékevels grenzen, die zijn ontsloten door inritten.

De kleinschalige gebouwen zijn georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt om het individuele karakter te benadrukken. De panden zijn gedifferentieerd en representatief, maar ook beperkte herhalingen van eenzelfde woning komen voor. De opbouw is meestal vrij traditioneel. De huizen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met een kap. Er komen verschillende kapvormen voor als een zadel, schild- en piramidedak. Vaak zijn de dakvlakken voorzien van dakkapellen of ramen. Ook bungalows zijn aan te treffen. Deze zijn veelal plat afgedekt. De woningen hebben veel meentworpen op- en aanbouwen, waaronder erkers en carports.

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

Waarde

De waarde is vooral gelegen in een heldere opzet met hoofdzakelijk afwisselende, individuele woningen.

Uitgangspunten

Individuele dorpsuitbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele woningen. Bij de beoordeling wordt onder andere aandacht besteed aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van een zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaalgebruik.



Individuele uitbreidingen

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen hebben één of twee lagen met plat dak of kap (in de vorm van een zadel-, schild- of piramidedak)
- de kaprichting is afwisselend
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- zijgevels hebben vensters
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken dekken met pannen of riet
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 10



Beschrijving

Landgoed Oud-Poelgeest ligt aan de oostkant van Oegstgeest. Dit parkachtige gebied met statige bebouwing wordt aan de westkant ontsloten door een oprijlaan die aantakt op de Poelgeesterweg.

Het uit rechthoekige volumes opgebouwde klassieke hoofdgebouw staat aan het eind van de rechte oprijlaan, die met een hek wordt afgescheiden van de ontsluitingsweg.

De gevels zijn symmetrisch en de voorgevel heeft in het midden een toegang, die benadrukt is door een trappartij.

Het gebouw heeft een klassieke gevelindeling met basement, twee verdiepingen en een kap. Staande ramen zorgen voor een verticale geleding. De plaatsing van even hoge ramen op dezelfde horizontale lijn geeft de gevel een horizontale geleding. De verdiepingshoogte is naar boven toe aflopend. Zo zijn de raampartijen en de soms aanwezige luiken op de tweede woonlaag duidelijk kleiner dan op de eerste woonlaag. Het gebouw heeft een geprofileerde daklijst en een samengesteld dak. De gevels zijn van baksteen met accenten in natuursteen. Het dak is gedekt met leijes.

Torentjes geven hoogte-accenten aan het gebouw. Het gebouw is rijk versierd, met name rond de gevelopeningen.

Naast het hoofdgebouw heeft het landgoed bijgebouwen zoals het koetshuis en het jagershuisje. Deze zijn iets eenvoudiger maar even zorgvuldig uitgewerkt als het hoofdgebouw.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de parkachtige tuin en de klassieke bebouwing. Het landgoed is cultuurhistorisch waardevol en aangewezen als monument.

Uitgangspunten

Landgoed Oud-Poelgeest is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op beheer van het statige en groene karakter. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de verzorgde architectuur en verfijnde detaillering.

Landgoed Oud-Poelgeest

Gebied 11

Welstandscriteria

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

Ligging

- er is één hoofdmassa, die is gericht op de ontsluitingsweg
- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- rooilijnen van het hoofdgebouw behouden
- doorzichten behouden

Massa

- het hoofdgebouw heeft een plint, twee lagen en een samengestelde kap
- torems benadrukken de entree en geven accenten aan de volumes
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, windveren, daklijsten en dergelijke zorgvuldig en rijk detailleren
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- gevelopeningen zijn staand
- vensters uitvoeren met stijlen en regels
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, stucwerk of natuursteen
- daken bij voorkeur dekken met leien
- kozijnen uitvoeren in hout
- stucwerk uitvoeren in lichte tinten als (gebroken) wit of zandkleuren
- houtwerk schilderen (grote vlakken in donkere tinten en kleine elementen in met de gevel contrasterende kleuren)
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



Beschrijving

In de directe nabijheid van Rhijngeest en Endegeest zijn enkele gebieden met instellingen en complexen te vinden, waaronder ook een school en een kerk. Het zijn gebieden met zowel klassieke als moderne gebouwen en de architectuur wisselt sterk van karakter, zij het dat ze in beginsel allemaal vrij op ruime kavels staan in een groene omgeving.

De bebouwing is gericht op de belangrijkste weg of op de parkachtige omgeving en is in de regel meerzijdig georiënteerd. De rooilijn verspringt. De bebouwing zelf is gedifferentieerd. De gebouwen hebben een flinke maat en zijn meestal samengestelde uit meerdere volumes met meestal een plat dak en soms een kap.

De gevelindeling verschilt per gebouw en is in principe helder. De meeste gevels zijn horizontaal geleed met raamstroken en banden maar ook panden met een zowel horizontale als verticale geleiding komen voor. De detaillering is overwegend zorgvuldig met een aantal accenten.

De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen, aangevuld met beschot, beplating, betonnen kolommen en banden. Ook glazen puien komen veelvuldig voor. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout en geschilderd.

Waarde

De instellingen en complexen maken deel uit van de voorzieningen aan de rand van het beschermd gezicht en liggen enigszins afzijdig in het groen. De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

Uitgangspunten

De instellingen en complexen zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van de samenhang tussen de bebouwingsensembles in de groene omgeving en het faciliteren van de (maatschappelijke) functies van de bebouwing. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan zorgvuldige architectuur en landschappelijke inpassing.

Instellingen en complexen

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 het terrein en eventueel met de voorgevel naar de weg
- het individuele gebouw maakt deel uit van een stedenbouwkundige eenheid en voegt zich naar de groene omgeving
- doorzichten behouden

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en vrijstaand
- moderne gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van één tot twee lagen met een plat dak of kap
- klassieke hoofdgebouwen hebben maximaal drie bouwlagen en een (samen-gestelde) kap
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- in de architectonische uitwerking is de grote lijn goed te zien, op de lagere schaalniveaus vindt de architectuur zijn verfijning
- gebouwen maken in het algemeen deel uit van een architectonisch ensemble
- gevels hebben een heldere geleding
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en uitwerking afstemmen op hoofdvolume
- op- en aanbouwen van klassieke panden van de (voormalige) instellingen als erkers en dakkapellen vormgeven als zelfstandig element of als onderdeel van de hoofdmassa

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren van ensembles kennen een duidelijke samenhang
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare materialen met een structuur
- hellende daken voorzien van keramische pannen of leien
- houtwerk schilderen (bij klassieke panden grote vlakken in donkere tinten, kleinere elementen in met de gevel contrasterende kleuren)
- kozijnen, lijstwerk en dakkapellen van klassieke panden in beginsel uitvoeren in hout
- vensters van klassieke panden uitvoeren met stijlen en regels
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 12



Bedrijventerreinen

Gebied 13

Beschrijving

De bedrijventerreinen van Oegstgeest liggen aan de oostzijde van de gemeente langs de A44. Voor het grootste deel liggen deze in het zicht van de snelweg, zoals de kop van het Florapark en de deels nog te ontwikkelen gebieden in Nieuw-Rhijnegeest en het MEOB-terrein. Een uitzondering is het verouderde maar verscholen gelegen bedrijfsgebied aan de Rhijnhofweg.

De nieuwe bedrijventerreinen langs de snelweg zijn bestemd voor hoogwaardige bedrijvigheid zoals technische ondernemingen en kantoren. Daarnaast is er ruimte voor horeca, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en ook recreatie en natuur. De terreinen zijn het gezicht van Oegstgeest langs de A44 en representativiteit is een vereiste.

Het terrein aan de Rhijnhofweg bestaat uit een representatief bedrijfscomplex ter hoogte van de snelwegafslag (het gebouw van Nalco), waarachter op het land tussen de Rhijnhofweg en de Rijn een aantal bedrijfshallen en een enkele woning staan. De bebouwing in deze strook is sterk verouderd, maar staat wel langs een route voor langzaam verkeer die in belang toeneemt door de ontwikkeling van Nieuw-Rhijnegeest.

De terreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing. De gebouwen moeten in het algemeen op de weg worden georiënteerd. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig met enige aandacht voor groenelementen. Opslag in het zicht is niet gewenst. De architectuur van de nieuwbouw is in de regel op een vrij hoog niveau in verband met de gewenste representativiteit. Ook voor reclame is aandacht nodig. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in steen of plaatmateriaal. Het kleurgebruik varieert van terughoudend tot fel, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Waarde

De waarde gaat verder dan het functioneren en de dynamiek in de gebieden is hoog. De bedrijventerreinen zijn vanwege hun ligging langs de snelweg een visitekaart voor Oegstgeest.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen zijn voor zover het nieuwe ontwikkelingen betreft bijzonder welstandsgebied en verder regulier welstandsgebied met bijzondere randen op de zichtlocaties. Het beleid is gericht op tot stand brengen van een samenhangend representatief beeld. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht worden geschonken aan de afstemming in zowel de architectonische uitwerking als in het gebruik van materiaal en kleur.

Aanvullend beleid MEOB

Het beeldkwaliteitplan voor het MEOB-terrein geldt als aanvullend beleid. Het omschrijft het terrein als een etalage en geeft regels voor de verdere uitwerking van de bebouwing. De welstandscriteria moeten in samenhang met de omschrijvingen en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan worden geïnterpreteerd.

Aanvullend beleid Nieuw-Rhijnegeest Zuid

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Nieuw-Rhijnegeest Zuid gelden als aanvullend beleid. De welstandscriteria moeten in samenhang met de omschrijvingen en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan worden geïnterpreteerd.



Bedrijventerreinen

Nieuw-Rhijnegeest Zuid moet gebied met stedelijke allure worden, waarin gebouwen als vrijstaande volumes door plaatsing in de rooilijn de groene openbare ruimte scherp begrenzen. Aanbouwen zijn ongewenst. Alles wat niet in de buitenruimte hoeft te zijn, zoals stallingen en containers, moet achter de rooilijn in de gebouwen worden opgenomen.

Van belang is een uitgesproken kwaliteit. De gebouwen zijn gedacht als eenvoudige rechthoekig volumes, die elk een eigen architectuur krijgen met duidelijke verticale of horizontale geleding en steeds één hoofdmateriaal. De gebouwen zijn gericht op de straat met bijvoorbeeld een representatieve entree. Eventuele naamsaanduidingen in de architectuur integreren.

Er is mede in verband met de individuele herkenbaarheid veel vrijheid in architectuur, maar daarbij worden wel een expressieve vormgeving en hoogwaardige materialen gevraagd. De gebouwen moeten kleur krijgen in de detaillering, het materiaalgebruik en de kleurstelling. Te denken aan onder meer metselwerk, natuursteen, koper, glas, aluminium en andere materialen die mooier worden bij verouderen.

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 openbare ruimten
- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en zijn hier in plaatsing en oriëntatie op aangepast
- representatieve, openbare en eventuele woonfuncties naar de belangrijkste openbare ruimte(n) richten
- opslag zo veel mogelijk uit het zicht plaatsen en in ieder geval niet direct langs de doorgaande wegen
- eventuele erfafscheidingen uitvoeren in spijlenhekwerken in terughoudende kleuren (of vormgeven op een manier vergelijkbaar aan de gebouwgevels)

Massa

- gebouwen kunnen individueel zijn, maar blijven deel uitmaken van de stedenbouwkundige ensembles
- gebouwen hebben een plat of flauw hellend dak
- woningen hebben bij voorkeur één of twee bouwlagen met een kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig met oog voor detail
- gevraagd wordt een levendige en eigentijdse architectuur
- op zichtlocaties is er een helder evenwicht tussen grote gebaren en fijne lijnen
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- gevels bestaan uit combinaties van (bak)steen of plaatmateriaal en op zichtlocaties voor een aanmerkelijk deel uit glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- gevels van woningen zijn van baksteen, schuine daken voorzien van pannen

Gebied 13



Beschrijving

De sport- en recreatieterreinen met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter zijn verspreid over de gemeente Oegstgeest te vinden.

Naast recreatieterreinen en sportterreinen en -complexen vallen ook volkstuinten in deze categorie.

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

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van sportterreinen uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maai-veld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofdsportveld. 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.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De gebieden hebben veelal een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend.

Uitgangspunten

Sport- en recreatieterreinen zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden 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 is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bestaande rooilijnen behouden
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een 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
- aan- en uitbouwen 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 hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of houten of delen
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



Beschrijving

Het overige buitengebied van Oegstgeest heeft gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten, zoals de Rijnzichtweg, Vinkeweg en de Valkenburgerweg. De bebouwing staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal terug op ruime kavels. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Ook komen enkele rijtjes arbeiderswoningen voor. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. Incidenteel zijn er kleine gebouwen als gemalen en elektriciteitshuisjes in het buitengebied te vinden die los van de linten staan. Deze gebouwen hebben een alzijdige oriëntatie.

De woningen zijn individueel en afwisselend, maar bij rijtjes is herhaling het hoofdkenmerk. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op-, en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen en boerderijen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn regelmatig voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten, windveren en dergelijke. Ook bij traditionele boerderijen komen veel rijke details voor. Woningen hebben gevels van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en met pannen gedekte daken.

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

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de openheid en de oorspronkelijke structuurelementen zoals akkers en watergangen. In het gebied komen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen en bollenschuren voor. Een deel hiervan is monument.

Uitgangspunten

Het buitengebied van Oegstgeest is een regulier welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Welstandscriteria

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bebouwing met de voorgevel en publieke of representatieve functies op de weg richten
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn
- rooilijnen zijn per cluster of rij in samenhang
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen
- kleine, utilitaire gebouwtjes in het veld hebben een alzijdige oriëntatie

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak
- de nok is evenwijdig aan of staat haaks op de weg en is per rij in samenhang
- 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 de 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 geleding van de wand in materiaal of vorm doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen zijn traditioneel, kleuren traditioneel en terughoudend
- gevels van woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren afstemmen op de omliggende bebouwing
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs
- houtwerk schilderen of beitsen
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa



Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Achtererf erf achter de achtergevelrooilijn

Achterkant het erf achter de lijn op 1 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf

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

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

Beschermde dorpsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de wet

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

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

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-halsromp en andere typen

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

Bouwlaag verdieping van een gebouw

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

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

Cultureel erfgoed verzamelnaam voor (archeologische) monumenten, beeldbepalende objecten, rijksbeschermd en gemeentelijke dorpsgezichten

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

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een gebouw

Erker kleine 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

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

Gemeentelijk dorpsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot waardevol gebied op grond van gemeentelijk erfgoedbeleid

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

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaarskap dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing

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

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

Overkapping afdak met maximaal één dichte wand

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

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

Rabatdelen planken met duidelijk duidelijke groeven

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

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

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

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

Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

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

Voorerf erf voor de voorgevelrooilijn

Voorkant het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn

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

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

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. Deze criteria zijn opgesteld door voormalig Rijksbouwmeester prof. dr.ir. Tjeerd Dijkstra.

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 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.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

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

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

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

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

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

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

STRAATNAMENREGISTER

Bijlage 3

In geval van twijfel beoordeelt de welstandscommissie in welk gebied de betreffende straat ligt. Gebruikte afkortingen:

NZ	noordzijde	NOZ	noordoostzijde
OZ	oostzijde	NWZ	noordwestzijde
WZ	westzijde	ZOZ	zuidoostzijde
ZZ	zuidzijde	ZWZ	zuidwestzijde

A

Aafje Heynislaan	7
Abtspoelhof	8
Abtspoelweg	
- NWZ tussen Kwaaklaan en Laan van Alkemade	5
- NWZ tussen Laan van Alkemade en Lange Voort	14
- NWZ tussen Lange Voort en Oegstgeesterkanaal	10
- ZOZ tussen Kwaaklaan en Scouting	10
- ZOZ tussen Scouting en Haarlemmertrekvaart	15
Admiraal de Ruyterlaan	6
Adriaan Engelslaan	7
Adriaan Roland Holstlaan	7
Adriaan Schuurmanlaan	7
Adriaan van Ostadelaan	6
Adriaan van Royenlaan	8
Aert van Neslaan	6
Akeleilaan	6
Aldo van Eycklaan	8
Almondeweg	
- NOZ	15
- ZWZ	14
Alphons Diepenbrocklaan	7
Anemoonlaan	6
Anna Bijnsplantsoen	7
Anna Blamanhof	7
Anna van Burenlaan	4
Annie M G Schmidlaan	7
Anthon van der Horstlaan	7
Anton van Duinkerkenlaan	7
Apollolaan	
- OZ tussen Rijnzichtweg en Rhijngheesterstraatweg	12
- NZ tussen Van Houdringelaan en Rhijngheesterstraatweg	7
- WZ tussen Van Houdringelaan en Apolloplein	14
Arendsduin	9
Arie Bijlhof	8
Arthur van Schendelpad	7
Asterlaan	6

B

Balistraat	6
Begonialaan	6
Benjamin Merkelbachstraat	8
Berlicumstraat	6
Bernard Zweerslaan	7
Bert Garthoffpad	8
Bijdorplan	6
Boerhaaveplein	7
Boonstraat	5
Borneostraat	6

C

Carel Fabritiuslaan	6
Cartesiuslaan	6
Celebesstraat	6
Charlotte de Bourbonlaan	4
Clare Lennarthof	7
Clematislaan	6
Cleveringalaan	7
Clinckenburgh	10
Clusiushof	8
Cornelis Dopperlaan	7
Cornelis van Eesterenlaan	8
Cornelis van Steenishof	8
Coxhoorn	9
Curaçaostraat	6

D

Dahlialaan	6
de Kempenaerstraat	
- NWZ tussen Geverstraat en Terweeweg	4
- OZ tussen Terweeweg en Warmonderweg	5
- ZWZ tussen Geversstraat en Terweeweg	1
de Voscuyl	
- ten oosten van Van Houdringelaan	7
- ten westen van Van Houdringelaan	14
Deutzstraat	
- NZ	1
- ZZ	3
Dirck van Swietenlaan	8
Dorpsstraat	
- OZ tussen Wijtenbachweg en Kennedylaan	1
- tussen Kennedylaan en Haarlemmerstraatweg	2
- WZ tussen Van Cuycklaan en Groenhoevelaan	6
- WZ tussen Groenhoevelaan en Kennedylaan	7
Drie Gebroeders	9
Duifhuislaantje	9
Duinzichtstraat	6
Duivenvoordestraat	
- tussen Terweeweg en Spaargarenstraat	5
- NW tussen Terweeweg en Juffermansstraat	4

E

Eduard Flipselaan	7
Eduard van Beinumlaan	7
Eli Heimanshof	8
Emmalaan	
- tussen Terweeweg en Prinses Marijkelaan	5
- ZWZ tussen Terweeweg en Juffermansstraat	4
Emmaplein	5
Endegeesterlaan	3
Endegeesterstraatweg	
- OZ tussen Endegeesterlaan en Wassenaarseweg	3
- NWZ tussen Rhijngest en bebouwing rond Van Swietenlaan	3
- NWZ rond Van Swietenlaan	8
- NWZ ten zuiden van bebouwing rond Van Swietenlaan	5
- NWZ Curium-LUMC ten noorden van Wassenaarseweg 1	1
- WZ tussen Curium-LUMC en verlengde Wassenaarseweg	15
Erasmuslaan	7
Erfprins	9

F

Floralaan	6
Floresstraat	6
Floris Versterlaan	6
Floxlaan	6
Frans Halslaan	6
Frederik Hendriklaan	4
Frederik van Eedenpad	7
Frits Mehrtenlaan	7

G

Gerard Boedijnpad	7
Gerberalaan	6
Gerrit Rietveldlaan	8
Geversstraat	
- NOZ tussen Rhijngeesterstraatweg en De Kempenaerstraat	4
- ZOZ tussen De Kempenaerstraat en Terweeweg	1
- NWZ tussen Rhijngeesterstraatweg en Deutzstraat	1
- ZWZ tussen Deutzstraat en Terweeweg	3
Gladiolenlaan	6
Govert Flincklaan	6
Gré Brouwenstijnlaan	7
Greet Koemanplein	5
Griffioen	9
Groenhoevelaan	
- NZ	7
- ZZ	6
Grunerielaan	
- tussen Kamphuizenlaan en Van Cuycklaan	7
- tussen Van Cuycklaan en Van Wassenaerlaan	6
Guus Reitsmahof	8

H

Haarlemmerstraatweg	
- NWZ vanaf de Dorpsstraat tot en met het Groene Kerkje	2
- NWZ ten noorden van het Groene Kerkje	15
- ZOZ tussen het Groene Kerkje en Haaswijklaan	7
- ZOZ tussen Haaswijklaan en Oegstgeesterweg	13
Haarlemmertrekvaart	
- NWZ tussen gemeentegrens en Aldo van Eycklaan	13
- OZ tussen gemeentegrens en Poelruiterpad	13
- OZ tussen Poelruiterpad en bebouwing Clinckenburgh	14
- OZ tussen bebouwing Clinckenburgh en Willemshof	10
- ZWZ tussen vaart en Abtspoelweg	15
Haaswijklaan	
- wijk Haaswijk	7
- NOZ rond Gemeentewerf 1	3
Hans Lodeizenlaan	7
Hazenboslaan	6
Hélène Swarthlaan	7
Hella Haasseplantsoen	7
Hendrik Andriessenlaan	7
Hendrik Jesselaan	8
Hendrik Kraemerpark	1
Hofbrouckerlaan	
- tussen Prins Bernhardlaan en Laan van Alkemade	5
- NWZ tussen Laan van Alkemade en Piet Heinlaan	6
- NWZ tussen Piet Heinlaan en Lange Voort	10
- NWZ tussen Lange Voort en President Kennedylaan	6

- ZOZ tussen Laan van Alkemade en Lange Voort 1	4
- ZOZ tussen Lange Voort en President Kennedylaan	10
Hofdijck	
- NZ tussen Louise de Colignylaan en Laan van Alkemade	6
- ZZ tussen Louise de Colignylaan en Laan van Alkemade	5
- tussen Laan van Alkemade en Laan van Oud Poelgeest	5
- OZ tussen Laan van Oud Poelgeest en Poelgeesterweg	10
- OZ tussen Poelgeesterweg en Oegstgeesterweg	11
Homeruslaan	6
H. P. Berlagelaan	8
Hugo de Vrieslaan	8

I

Ida Gerhardtlaan	7
Iepenrode	9
Ir G Tjalmaweg	
- NOZ tussen A44 en Rhijnhofweg	13
- NWZ tussen Rhijnhofweg en Rijn	9
Irislaan	6

J

J C Bloemlaan	7
Jan Zwartlaan	7
Jaagpad	7
Jac P Thijsselaan	8
Jachtrust	9
Jacob Keylaan	8
Jacob van Maerlantlaan	7
Jacob van Ruysdaellaan	6
Jan Campertlaan	7
Jan Steenlaan	6
Jan Sweelincklaan	7
Jan van Ruusbroecklaan	7
Jan Vermeerlaan	6
Jan Wilsparck	8
Jan Wolkerslaan	7
Jan Zwartlaan	7
Javastraat	6
Jo Vincentlaan	7
Johan Evertsenlaan	6
Johan Wagenaarlaan	7
Johannes Duikerstraat	8
Juffermansstraat	
- OZ tussen Emmalaan en Duivenvoordestraat	5
- WZ tussen Emmalaan en Duivenvoordestraat	4
Julianalaan	4

K

Kamperfoelielaan	6
Kamphuisenlaan	7
Karel Doormanlaan	6
Kees van Baarenlaan	7
Kerckwervelaan	7
Kleyn Proffijtlaan	7
Koninginnelaan	4
Korenbloemlaan	6
Kronenburg	9
Kwaakhaven	8

L

Laan van Alkemade	5
Laan van Arenstein	5
Laan van Oud-Poelgeest	8
Lange Voort	
- tussen Wijtenbachweg en Hazenboslaan	6
- NZ tussen Hazenboslaan en verlengde van N. Maeslaan	6
- NOZ tussen verlengde van N. Maeslaan en J. Steenlaan	10
- NOZ tussen verlengde van J. Steenlaan en Hofbrouckerlaan	6
- NOZ tussen Hofbrouckerlaan en Abtspoelweg	10
- tussen Abtspoelweg en Arie Bijlhof	10
- NOZ tussen Arie Bijlhof en R. van Kampenhoutlaan	10
- ZWZ tussen Hazenboslaan en Hofbrouckerlaan	10
- ZWZ tussen Arie Bijlhof en R. van Kampenhoutlaan	15
Lathyruslaan	6
Lavendelhof	6
Leidsestraatweg	
- NZ tussen Geverstraat en Rijnsburgerweg	1
- ZZ tussen Geverstraat en Rijnsburgerweg	3
Lelielaan	6
Lijtweg	6
Linnaeushof	8
Lobeliuslaan	8
Louis Couperuslaan	7
Louise de Colignylaan	4

M

M Harpertszoon Tromplaan	6
Maartje Offerslaan	7
Marelaan	5
Marga Mincopad	7
Mariahoevelaan	10
Martinus Houttuynhof	8
Martinus Nijhofflaan	7
Mathenesselaan	10
Mathijs Vermeulenpad	7
Mauritslaan	4
Meijerspad	7
Menno ter Braaklaan	7
Menso Kamerlingh Onneslaan	6
Mien Ruyspark	8
Morsebellaan	7
Mr F Bordewijklaan	7

N

Nachtegaallaan	15
Narcissenlaan	6
Nassaulaan	4
Nicolaas Maeslaan	6

O

Oranjelaan	4
Ommevoort	6
Oude Rijnsburgerweg	9
Oude Rijnzichtweg	
- NZ tussen Rijnzichtweg en Rhijngeesterstraatweg	5
- ZZ tussen Rijnzichtweg en Rhijngeesterstraatweg	1
Oude Vaartweg	13
Oudenhoflaan	5

P

Paedtslaan	10
Papaverlaan	6
Passage	4
Peter van Anrooylaan	7
Phia Berghoutlaan	7
Piet Heinlaan	
- tussen De Ruyterlaanen Hazenboslaan	6
- NZ tussen Hazenboslaan en Hofbrouckerlaan	10
- ZZ tussen Hazenboslaan en Hofbrouckerlaan	6
Pieter de Hoochlaan	6
Pieter Molijnlaan	6
Poelgeesterweg	
- OZ	11
- WZ	10
Poelruiterpad	14
Polaklaan	7
Predikantslaantje	1
President Kennedylaan	
- NZ tussen Dorpsstraat en Mariahoevelaan	6
- NZ tussen Mariahoevelaan en Abtspoelweg	10
- ZZ tussen Dorpsstraat en Hofbrouckerlaan	6
- ZZ tussen Hofbrouckerlaan en Abtspoelweg	10
Prins Bernhardlaan	5
Prins Hendriklaan	4
Prinsenlaan	5
Prinses Beatrixlaan	5
Prinses Irenelaan	5
Prinses Margrietlaan	5
Prinses Marijkelaan	5

Q

Queridolaan	7
-------------	---

R

Rademakerpad	7
Regentesselaan	5
Reinier van Kampenhoutlaan	8
Rembrandt van Rijnlaan	
- tussen F. Halslaan en N. Maeslaan	6
- NOZ tussen N. Maeslaan en J. Steenlaan	6
- ZWZ tussen N. Maeslaan en J. Steenlaan	10
- tussen J. Steenlaan en P.C. Hooftlaan	6
Reviuslaan	7
Rhijngeesterstraatweg	
- OZ tussen Endegeesterlaan en Deutzstraat	3
- OZ tussen Deutzstraat en Rijnzichtweg	1
- OZ tussen Rijnzichtweg en Bos van Wijckersloot	4
- OZ tussen Bos van Wijckersloot en Dorpsstraat	1
- WZ nieuwbouw achter Rhijngeest 1	1
- WZ tussen Rhijngeest en bebouwing ten noorden	3
Van Assendelftstraat	
- WZ tussen bebouwing ten noorden Van Assendelftstraat en Oude Rijnzichtweg	1
- WZ tussen Oude Rijnzichtweg en Rijnzichtweg	5
- WZ tussen Rijnzichtweg en Apollolaan	12
- WZ tussen Apollolaan en Wilthoeflaan	7
- WZ tussen Wilthoeflaan en Dorpsstraat	1

Rijnhofweg	
- ZZ tussen Ir. G. Talmaweg en Rijksweg A44	13
- NZ tussen Valkenburgerweg en Ingenieur G. Talmaweg	9
Richard Holpad	7
Ridderspoorlaan	6
Rijksweg A44	15
Rijnsburgerweg	
- NO	15
- ZW	9
Rijnzichtweg	
- NOZ tussen Rijksweg A44 en Apollolaan	5
- NOZ tussen Apollolaan en Rhijngeesterstraatweg	12
- ZOZ tussen Rijksweg A44 en Rhijngeesterstraatweg	5
- NZ tussen Klaverveldlaan en Balistraat	15
- NZ tussen Balistraat en Rijksweg A44	6
- ZWZ tussen Klaverveldlaan en Rijksweg A44	9
Rosa Spierlaan	7
Rozenlaan	6
Rustenborchdreef	12

S

Salviaalaan	6
Schoonzicht	9
Schoutenburgstraat	6
Simon van Ooststroomhof	8
Simon Vestdijklaan	7
Soembastraat	6
Spaargarenstraat	5
Sportmanstraat	4
Starkenborglaan	7
Sterreschans	9
Sumatrastraat	6
Surinamestraat	6

T

Terweeplein	1
Terweeweg	
- NOZ tussen Hofdijck en Emmalaan	5
- NWZ tussen Louise de Colignylaan en Waldeck Pyrmontlaan	4
- tussen Emmalaan en Duivenvoordestraat	4
- ZOZ tussen Duivenvoordestraat en bebouwing rond Leidsestraatweg	5
- ZWZ tussen Prins Hendricklaan en De Kampenaerstraat	4
- ZWZ tussen De Kampenaerstraat en bebouwing rond Leidsestraatweg	1
Theo Talboolaan	8
Theo van Doesburglaan	8
Thorbeckehof	7
Tilly Koenenlaan	7
Toorenveltstraat	6
Tulpenburg	9
Twee Gezusters	9

U

Utenwaerdelaan	6
----------------	---

V

Valkenburgerveerpadd	9
Valkenburgerweg	9
Van Assendelftstraat	1
Van Brouhovenlaan	10

Van Cuycklaan	6
Van Griethuijsenhuisplein	4
Van Houdringelaan	
- OZ tussen Apollolaan en Starkenborglaan	7
- WZ tussen Apollolaan en Starkenborglaan	14
- ten noorden van Starkenborglaan	14
Van Leyden Gaellaan	10
Van Wassenaerlaan	5
Van Wijckersloothplein	3
Vergulde Draak	9
Vincent van Goghlaan	6
Vinkeweg	15
Vleeresteyn	14
Vliegend Hert	9

W

Waldeck Pymontlaan	4
Warmonderweg	5
Wassenaarseweg	
- NZ	3
- NOZ tussen Nachtegaallaan en volkstuintencomplex	15
Wassende Maan	9
Wijtenbachweg	
- NOZ en rondom gem. centrum	6
- ZWZ tussen Dorpsstraat en gem. centrum	1
Wilhelminapark	3
Willem de Mérodelaan	7
Willem de Zwijgerlaan	4
Willem Dudoklaan	8
Willem Einthovenstraat	13
Willem Kloospad	7
Willem Pijperlaan	7
Willem van Otterloolaan	7
Willem Vogellaan	7
Willemshof	10
Willibrordlaan	7
Willinklaan	5
Wilthoeflaan	7
Witte de Withlaan	6

Z

Zilverstein	9
Zonnebloemlaan	6
Zoutkeetlaan	6

Voor een aantal locaties geldt aanvullend beleid, waaronder beeldkwaliteitsplannen. Het betreft:

- Beeldkwaliteitsplan MEOB-terrein
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Nieuw-Rhijngeest Zuid
- Beeldkwaliteitsplan Buitenlust
- Stedenbouwkundig plan Nieuw-Rhijngeest
- Beeldregieplan Rijnvaart
- Beeldkwaliteitsplan Lange Voortse Driehoek

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld in opdracht van de gemeente Oegstgeest door Architectenwerk Twan Jütte te Delft.

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 285 38 58

www.welstand.com

