



Welstandsnota Alblasserdam

Februari 2014



Overgangsbepaling

Op omgevingsvergunningen die zijn aangevraagd voordat deze nota door de raad bekrachtigd is, is de welstandsnota Alblasserdam 2011 van toepassing, tenzij de aanvrager nadrukkelijk heeft aangegeven de regels uit de nieuwe nota te willen laten toepassen. Deze nota is vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Alblasserdam op 4 maart 2014.

Afbeelding voorzijde Alblasserdamsnieuws

Colofon:

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke en Maatschappelijke Ontwikkeling, Mw. Ir. E.C. Bleeker-Brouwer.

Met bijdragen van Ir. A. M. Dieleman – Stichting Dorp, Stad en Land, Ir. M. de Boer – Matthijs de Boer Stedenbouw BV en D. Smit en Ir. G.Lankhaar – gemeente Zwijndrecht.

Portefeuillewethouder: de heer S.J. Veerman.

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Hoe werkt de welstandscommissie?	7
3	Uitgangspunten voor het beleid	9
4	Ruimtelijk kwaliteitsbeleid Alblasserdam	11
5	Welstandsregels voor grote bouwwerken	17
	5.1 Dijklint langs de Noord	21
	5.2 Dijklint langs de Alblas	27
	5.3 Centrum	33
	5.4 Vroege uitbreiding	37
	5.5 Landelijk gebied	39
	5.6 Buurten	41
	5.7 Transformatiegebieden	57
	5.8 Beeldbepalende panden en potentieel beeldbepalende panden	59
6	Welstandsregels voor kleine bouwwerken	63
	6.1 Wat is vergunningvrij	63
	6.2 Dakkapellen en -opbouwen	63
	6.3 Dakramen, zonnepanelen en -collectoren	67
	6.4 Aanbouwen	67
	6.5 Bijgebouwen	68
	6.6 Erfafscheidingen	69
	6.7 Gevelwijzigingen	70
	6.8 Installaties	70
	6.9 Rolluiken	71
	6.10 Reclame	72
7	Welstandsregels voor nieuwe, grote projecten	75
8	Excessenregeling	77

Alleen de excessenregeling is van toepassing (hoofdstuk 8)

Nee

Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk?

Sommige kleine bouwplannen zijn vergunningvrij. Zie www.vomgevingsloket/vergunningcheck voor een exacte omschrijving. Het is ook mogelijk om deze informatie te verkrijgen bij de gemeente via telefoonnummer 14-078.

Ja

Betreft uw bouwplan een monument, beeldbepalend pand of ligt het in een beschermd dorpsgezicht?

Ja

Alblasserdam kent twee beschermde dorpsgezichten en diverse monumenten en beeldbepalende panden. Veranderingen aan panden vereisen een zorgvuldige aanpassing, daarom zijn er extra regels opgesteld voor deze panden, deze zijn te vinden binnen de hoofdstukken over grotere of kleinere bouwplannen (hoofdstuk 5 en 6).

Nee

Nee

Betreft uw bouwplan een object zoals een aanbouw, bijgebouw, dakopbouw- of kapel, rolluik, installatie, collector, erfafscheiding, kozijn- of gevelwijziging, reclame

Ja

Voor dit type bouwplannen zijn zogenaamde 'altijd-goed'-regels opgesteld waarvan de meeste kunnen worden geïnterpreteerd zonder architectonische kennis. Deze regels vindt u in hoofdstuk 6.

Nee

Nee

Betreft uw bouwplan een groter plan voor (ver)bouw? Dat dient te passen in de structuur van de omliggende buurt.

Ja

Voor dit type bouwplannen zijn zogenaamde 'gebiedsregels' opgesteld die aangeven hoe een gebouw past in zijn omgeving. Dit verschilt per gebied. Een gebouw in het centrum moet aan andere regels voldoen dan een pand in een woonbuurt of bedrijventerrein. Deze regels vindt u in hoofdstuk 5.

Nee

Nee

Betreft uw bouwplan een transformatie van (een deel van) een wijk of kan het plan niet terugvallen op eisen uit de omgeving?

Ja

Voor dit type bouwplannen dient hetzij een welstandsparagraaf toegevoegd te worden onder hoofdstuk 7 van deze nota of dient er gebruik te worden gemaakt van de algemene regels. Deze regels vindt u in bijlage 1.

1 Inleiding

Algemeen

De welstandsnota 2014 is de opvolger van de nota's van 2004 en 2011. Tussen 2004 en nu zijn er veel ruimtelijke ontwikkelingen tot stand gekomen zoals de bouw van Alblasserwerf. Daarnaast is er een beschermd dorpsgezicht aangewezen voor de rivierenoevers en het centrum. Hierdoor is de nota van 2011, die inhoudelijk gebaseerd was op de nota uit 2004 verouderd.

Met deze nieuwe nota maakt de gemeente het welstandsbeleid actueel en overzichtelijker. De nota bevat de nieuwste beleidskaders. De welstandsregels zijn gebaseerd op een vernieuwde (vereenvoudigde) indeling van gebieden. Daarnaast is ook het aantal regels teruggebracht.

Waarom welstandsbeleid

Als vertegenwoordiger van de Alblasserdamse samenleving zorgt de gemeente voor (een acceptabel niveau van) de schoonheid van de gebouwde omgeving.

Het bestuur gaat uit van de verantwoordelijkheid van de burger en ondernemer die voldoende ruimte moet hebben om initiatieven te ontplooien. Daarnaast wil de gemeente grip hebben op de uitstraling van het publieke domein. Panden zijn weliswaar veelal private eigendommen, ze bepalen het gezicht van de openbare ruimte.

Doordat het welstandsbeleid op papier staat, kan iedereen nalezen welke regels de gemeente stelt aan welke bouwplannen. Dit maakt het handelen van de toetsende commissie, de welstandscommissie, transparant.

De welstandsnota vindt haar wettelijke grondslag in de Woningwet artikel 12a lid 1.

Gebruik van de nota

De nota is een naslagwerk. Met het stroomschema op bladzijde 4, kunt u zien welk hoofdstuk u kunt raadplegen voor uw type bouwplan.

In het beleid wordt verschil gemaakt tussen kleine bouwwerken (bijvoorbeeld rolluiken en erfafscheidingen) en grotere bouwwerken (hele panden of delen van een wijk). Kleine bouwwerken lenen zich voor bescheiden toetsing; onder andere erfafscheidingen, aanbouwen en bijgebouwen kunnen met exacte regels worden getoetst.

In bijlage 2 vindt u een begrippenlijst.

Leeswijzer

Hoofdstuk twee vertelt hoe de welstandscommissie werkt en hoe u zich kunt voorbereiden op indiening van de stukken en bespreking. Hoofdstuk drie verhaalt over het bestuurlijk uitgangspunt van de nota en in hoofdstuk vier staat het ruimtelijk beleid dat Alblasserdam voert naast de welstandsnota. De welstandsregels komen voort uit deze kaders.

Hoofdstuk vijf geeft aan welke regels er zijn per deelgebied van Alblasserdam. U leest er de karakteristieken van de wijken en de bijbehorende regels. Aan de hand van deze regels ziet u waar uw plan aan moet voldoen, wil het passen binnen de wijkidentiteit. De regels in dit hoofdstuk zijn voor kleine plannen niet van toepassing omdat er tussen het kleine plan, bijvoorbeeld een aanbouw aan de achterzijde, en

de te behouden of versterken wijkidentiteit geen relatie is. In hoofdstuk zes worden de regels van deze kleine plannen gegeven.

Hoofdstuk zeven en §5.7 geven aan hoe om te gaan met grote ontwikkelingen die een nieuwe omgeving scheppen waardoor er niet kan worden teruggevallen op eisen uit de omliggende wijken. Hoofdstuk acht beschrijft wat er gebeurt wanneer iemand een (vergunningsvrije) aanpassing doet die zo afwijkt van de omgeving dat afbreuk wordt gedaan aan de omgevingskwaliteit.

Beeldmateriaal in de nota

De in de nota opgenomen foto's zijn bedoeld als illustratie en niet als letterlijk over te nemen voorbeeld. Zoveel mogelijk zijn de rechthebbenden getraceerd. Overigen worden uitgenodigd contact op te nemen met de gemeente.

2 Hoe werkt de welstandscommissie?

Wanneer voor een bouwplan een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) nodig is, zal het in de meeste gevallen worden voorgelegd aan de Welstandscommissie. Een vergunning kan pas worden verleend nadat deze commissie het bouwplan heeft getoetst aan de Welstandsnota en daarover advies heeft uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders. Bouwplannen voor vergunningsvrije en tijdelijke bouwwerken moeten wel voldoen aan minimale eisen van welstand maar worden niet aan de Welstandscommissie voorgelegd.

De commissie is een onafhankelijk adviesorgaan van het college. De welstandscommissie werkt in het algemeen belang van de gemeente en onderzoekt of de particuliere wensen van degene die wil bouwen of verbouwen niet botsen met het algemene belang dat gericht is op het behouden en versterken van het typische karakter van buurten, wijken en streken. Het college betreft het advies in haar afweging de vergunning te verlenen of niet.

Procedure

Bij nieuwbouw of veranderingen aan bestaand gebouwen, moet vooraf nagaan worden of hiervoor een omgevingsvergunning nodig is. Wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, dan gaat het toetsingstraject automatisch lopen. De vergunning wordt onder meer getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit en het welstandsbeleid.

De welstandstoetsing vindt plaats op verschillende schaalniveaus en volgt het stroomschema van bladzijde 6.

Advies

Bij plantoetsing wordt onderzocht of de particuliere wensen van degene die wil bouwen of verbouwen niet botsen met het algemene belang. Dit gebeurt voor kleine plannen door een gedelegeerde van de welstandscommissie.

Hierbij wordt ondermeer gekeken naar:

- de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot het karakter van de al aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context,
- massa, structuur, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling,
- samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.

Als plannen op de een of andere manier afwijken van de eerder genoemde criteria, wordt aan de hand van de algemene criteria (bijlage 1 van de welstandsnota) gekeken of het alsnog voldoet. Dit kan het geval zijn als een plan afwijkt van de aanwezige structuur of een onverwachte architectonische interpretatie is van de beschreven eigenschappen. Deze criteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht. Dit is in wezen een flexibiliteitsregeling om procedures te voorkomen.

De uitkomst van de toetsing is met ongeveer vier weken bekend en kan positief of negatief zijn. Een positief advies (niet strijdig met redelijke eisen van welstand), draagt bij aan het verlenen van een vergunning. Bij een negatief advies (strijdig met redelijke eisen van welstand) is een grond om de omgevingsvergunning af

te wijzen. Het plan dient aangepast te worden, dit kan alleen wanneer er nog voldoende proceduretijd resteert.

De vergadering van de commissie is openbaar toegankelijk.

Collegiaal overleg, vooroverleg en principeverzoek

Bij een negatief advies over een plan, kan een zogenaamd collegiaal overleg worden aangevraagd met de commissie. Tijdens dit informele overleg wordt het advies toegelicht en kan een aangepast voorstel worden besproken.

In plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning kan ook een principeverzoek worden gedaan. Dit geeft de mogelijkheid om voor het indienen van de vergunningsaanvraag (voor-)overleg te voeren. Dit is met name zinvol als de aanvrager vooraf meer informatie wenst over de mogelijke slagingskansen van zijn plan. Zeker bij grootschalige ontwikkelingen, maar ook bij afwijkingen van het bestemmingsplan, is dit wenselijk.

Het collegiaal overleg en het vooroverleg helpen de aanvrager bij het ontwikkelen van een bouwplan en versoepelt de verdere toetsing.



Afbeelding 1: beschermd dorpsgezicht / dijk langs de Noord (bron: BAAC)



Afbeelding 2: 2 collectief wonen/Drentse hof



Afbeelding 3: collectief wonen/Florabuurt

3 Uitgangspunten voor het beleid

'Vrij laten waar het kan, beschermen waar het moet'.

Dat is het bestuurlijke uitgangspunt voor deze nota. De gemeente wil ondernemers en burgers ruimte bieden bij het vormgeven van hun bouwwerken. (Maatschappelijke) ondernemers moeten zich kunnen huisvesten om hun bedrijf optimaal te laten functioneren en een gezicht te geven in de openbare ruimte. Bewoners moeten comfortabel kunnen wonen in hun (uitbreidbare) woningen.

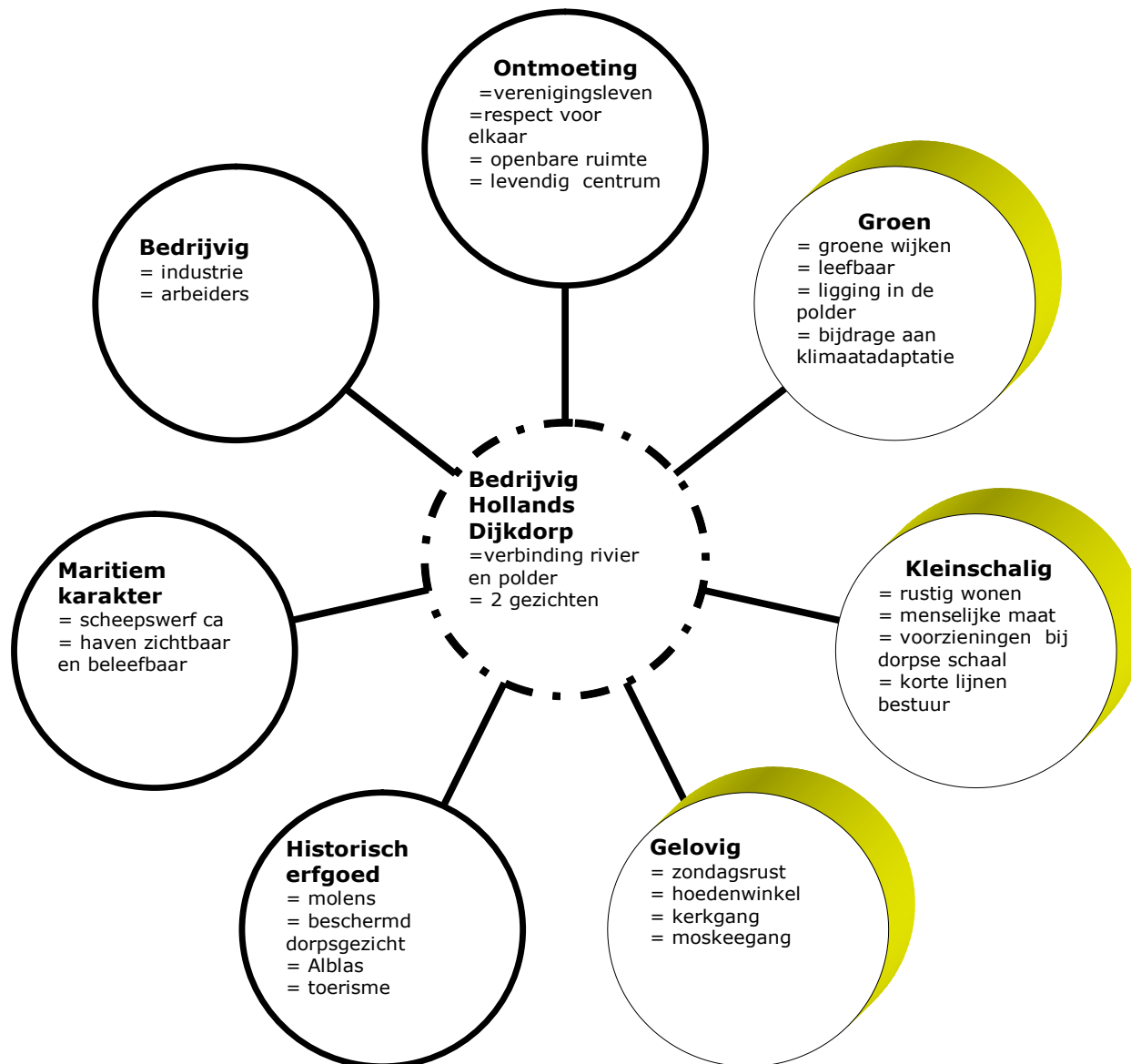
De burger draagt verantwoordelijkheid voor zijn eigen openbare ruimte, daar waar het zijn eigen gebouw betreft. De welstandsnota dient daarbij tot ondersteuning. De nota is weliswaar primair een toetsingskader, maar is zo opgesteld dat zij mensen gidsen bij het maken van hun ontwerp. De regels zijn daarom begrijpelijk en makkelijk te vinden.

Sommige gebieden van Alblasserdam worden beschermd. Dit zijn de gebieden waar cultuurhistorie en collectief wonen een belangrijke rol spelen. Deze thema's hebben een directe relatie met de identiteit van het dorp. De regels zijn zo licht mogelijk gehouden.

Kwaliteit van de architect

Een welstandsnota kan niet zorgen voor een goed product. Dat ligt in handen van de architect of tekenaar. Een goed architect weet de nota te interpreteren en kan het juiste ontwerpinstrumentarium inzetten om tot een plan te komen dat voldoet aan redelijke eisen van welstand of meer. De titel van architect is wettelijk beschermd; architecten zijn ingeschreven in het architectenregister. Het bureau architectenregister kan informatie geven

over (lokale) aangesloten architecten en bevindt zich in Den Haag; het is te raadplegen via internet op www.architectenregister.nl.



Bedrijvig Hollands Dijkdorp

Afbeelding 4: huidig en wenselijk profiel Alblaserdam

4 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid Alblasserdam

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante ruimtelijke en cultuurbeleid dat Alblasserdam voert. Dit beleid vormt het kader voor de welstandsnota. Hiermee kan de lezer een breder begrip krijgen van de ruimtelijke doelen van Alblasserdam.

Momenteel zijn de belangrijkste ruimtelijke beleidsstukken de structuurvisie Alblasserdam 2013-2040 en het beschermd dorpsgezicht voor de rivierenoevers en het centrum. In het cultuurbeleid is een alinea opgenomen over architectuurbeleid. Het kwaliteitsbeleid krijgt zijn beslag in de bestemmingsplannen, de erfgoedverordening en de welstandsnota. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Alblasserdam, en het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat ook in op de manier waarop de raad denkt die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken.

Het beschermd dorpsgezicht is aangewezen om de cultuurhistorische identiteit van Alblasserdam te behouden en versterken en om de panden die in het gebied staan beter te beschermen tegen sloop (alle panden) en wijziging (beeldbepalende panden).

Vanuit deze kaders zijn enkele ruimtelijke karakteristieken benoemd die Alblasserdam haar eigen karakter geven en welke bewaakt worden in de welstandsnota.

Structuurvisie

De verbinding met de rivier en het polderlandschap bepaalt in hoge mate de sfeer van Alblasserdam. Alblasserdam is een dorp met twee gezichten die wezenlijk van karakter

verschillen. Er is het historische dijkdorp met een zekere robuustheid en stedelijkheid, met voorzieningen en maritieme bedrijvigheid. Aan de andere zijde is er het polderdorp: kleinschalig en groen. Het profiel van Alblasserdam (zie afbeelding 4) laat deze twee gezichten zien.

De ambitie voor Alblasserdam is de volgende:

“Alblasserdam is een dorp met een menselijke maat waar aangenaam wonen en ruimte voor ontmoeting vanzelfsprekend zijn. Alblasserdam koestert haar groene en dorps karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven. De economische kracht zit in de marktplaatsfunctie die Alblasserdam vanouds door haar ligging heeft en in de samenwerking met haar omgeving. De houding van de gemeente is er één van netwerken, faciliteren, kansen zien, flexibiliteit en ruimte geven. Vanuit deze basis richt Alblasserdam zich op een veilige en duurzame toekomst.”

De overheid wil veelbelovende initiatieven steunen en met elkaar verbinden. Tegelijkertijd wordt er van de overheid gevraagd om te zorgen voor veiligheid, om overlast te voorkomen en te bestrijden en om te zorgen voor voorzieningen.

De gemeente ziet hierbij voor zichzelf een faciliterende rol; een rol die past bij uitnodigings-planologie.

Voor Alblasserdam betekent dit een positie vinden tussen reguleren en ruimte geven; tussen zelf doen en het in goede banen leiden en ruimte geven aan nieuwe initiatieven die nodig zijn voor het aantrekkelijk houden van Alblasserdam. Weten waar de gemeente van “is” en wat ze kan laten gebeuren.

Het is niet wenselijk en mogelijk om alles tegelijk aan te pakken. Daarom geeft het gemeentebestuur aan welke speerpunten zij ziet voor de korte termijn. Dat zijn er drie:

- aantrekkelijkheid van het centrum vergroten,
- bereikbaarheid verbeteren,
- uitbouwen van de transferiumfunctie/Haven Zuid.

Met dit beperkte aantal brengt de gemeente focus aan in haar activiteiten.

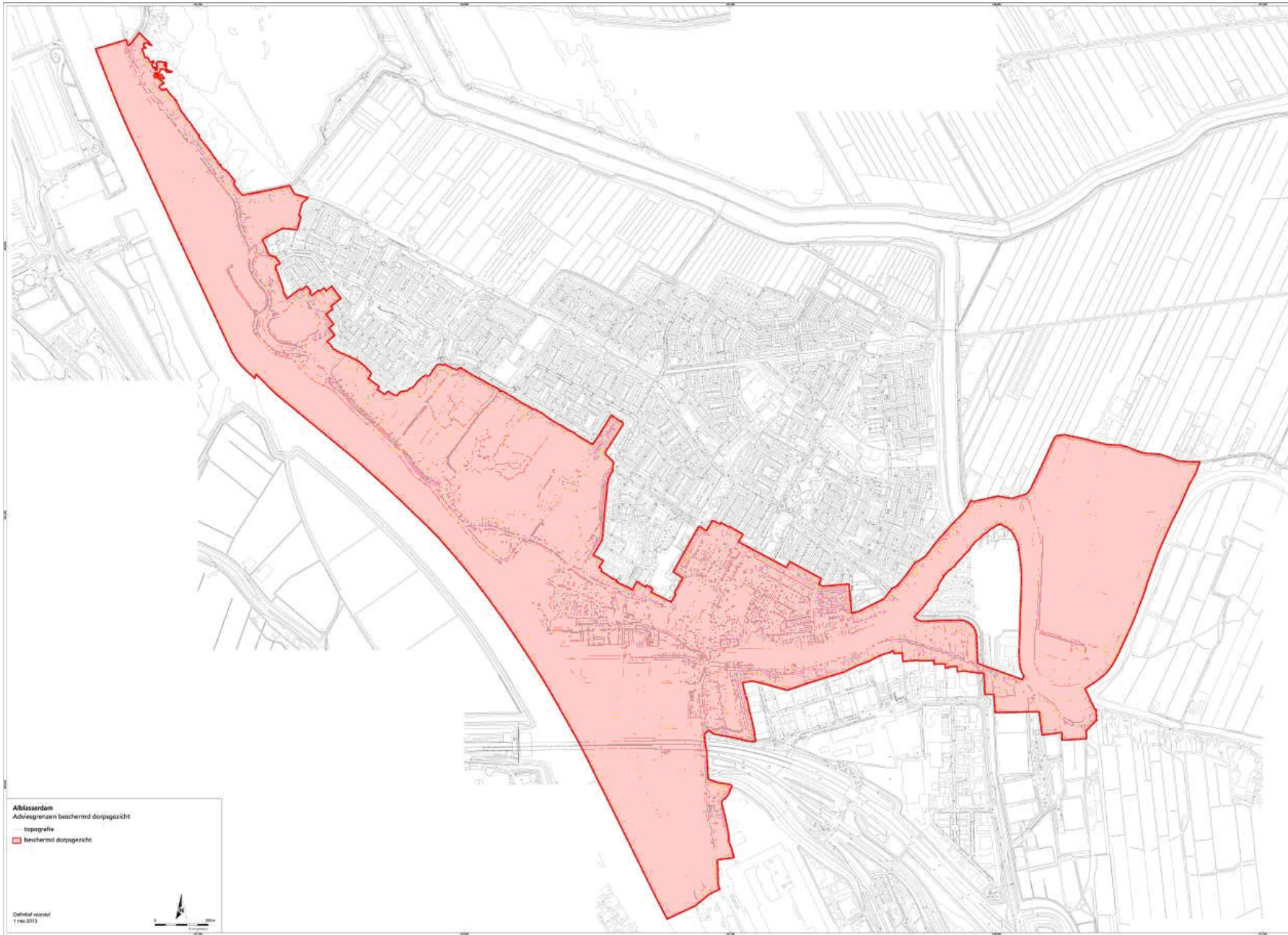
Voor welstand betekent dit dat het centrum extra aandacht krijgt en valt onder het welstandsniveau standaard-plus. Voor plannen in het centrum kan met de welstandsgedelegeerde of -commissie vooroverleg plaatsvinden vóór indiening van de aanvraag omgevingsvergunning of principeverzoek.

Beschermd dorpsgezicht

De gemeente Alblasserdam heeft in 2013 een beschermd dorpsgezicht aangewezen met daarin beeldbepalende zaken. Het bestuur wil hiermee de karakteristieke historische identiteit van het dorp behouden en cultuurhistorische waardevolle panden binnen Alblasserdam beter beschermen.

Juridisch betekent dit dat gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht niet zonder sloopvergunning mogen worden afgebroken en dat beeldbepalende panden niet zonder vergunning mogen worden gewijzigd.

Zie afbeelding 5 voor het aangewezen gebied. Op de website van de gemeente www.alblasserdam.nl kunt u de kaart in detail bekijken.



Afbeelding 5: gebied beschermd dorpsgebied Alblasterdam 2013. Op www.Alblasterdam.nl is de kaart in detail te bekijken.

Voor het aanwijzen van het gezicht zijn twee criteria gehanteerd:

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

Deze criteria zijn zo gekozen omdat de Alblasserdamse ruimtelijke opbouw gedicteerd wordt door het landschap (rivier en polder). Daarmee is een eigen sfeer ontstaan. Dit geldt met name voor de dijken langs de Noord en de Alblas en ook voor enkele zijstraten hiervan en ook voor de Dam. In de overige wijken is het oude boerenlandschap niet of nauwelijks meer voelbaar. Deze wijken dragen minder bij aan de Alblasserdamse identiteit.

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

In het beschermde gebied bevinden zich monumenten. Er zijn ook 331 zaken (voornamelijk panden) aangewezen als beeldbepalend voor het beschermd dorpsgezicht. In bijlage 2 treft u de lijst met panden aan.

In 1993 is van rijkswege het beschermd dorpsgezicht Kinderdijk-Elshout aangewezen om de invloedssfeer van de molens te Kinderdijk te beschermen. Op afbeelding 6 ziet u dit gebied.

In de gebieden aangewezen als beschermd dorpsgezicht geldt het welstandsniveau standaard-plus.

Ruimtelijke kenmerken van Alblasserdam

Elke wijk heeft zijn eigen kenmerken. Zo heeft het centrum sfeer vanwege de straten met afwisselende bebouwing (bijvoorbeeld Cortgene) en kenmerkt de Flora- en Faunabuurt zich door de lange straten met lange rijen dezelfde woningen met voortuintjes. Van elke buurt worden de karakteristieken genoemd in hoofdstuk 5 aangeduid als kenmerken voor nieuwbouw om bij aan te sluiten.

Naast de verschillen per buurt, is een aantal zaken kenmerkend voor heel Alblasserdam zoals ook benoemd in de structuurvisie.

De belangrijkste kenmerken zijn:

- de landschappelijke beleving van Alblasserdam als dorp aan de rivier,
- de landschappelijke beleving van Alblasserdam als dorp in de polder en
- de doorspekking van Alblasserdam met voorzieningstroken en brede wegen die lucht geven in de vaak dichtbebouwde woonwijken. In de stroken staan vaak bijzondere gebouwen.

Bebouwing (volume én architectuur) kan aan deze kenmerken bijdragen of afbreuk doen. Nieuwbouw in of aan deze kenmerkende gebieden valt dan ook onder het welstandsniveau standaard-plus. Het grootste deel van dit gebied valt onder het beschermd dorpsgezicht.

Landschappelijke beleving: dorp aan de rivier
Rijdend langs de Alblas en de Noord ervaart men, veelal onbelemmerd de rivier. Dit is uniek. Veel dorpen en steden hebben ook het land tussen weg en waterweg bebouwd. In Alblasserdam ben je 'buiten' als je op deze linten rijdt of loopt.

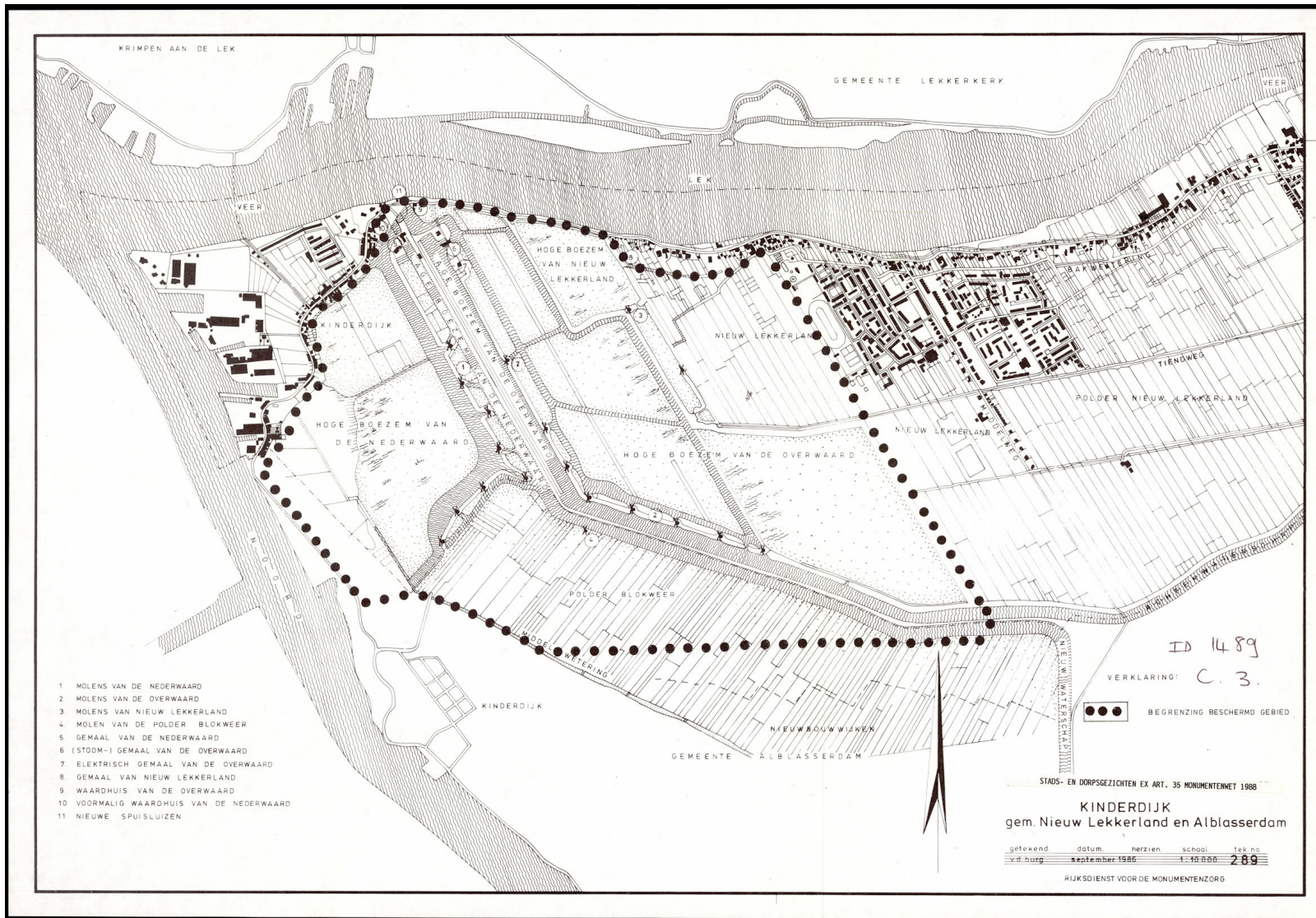
De bebouwing ondersteunt een rustgevende ervaring doordat zij klein en oud is waardoor zij onderdeel uitmaakt van het collectieve geheugen. Nieuwbouw moet rekeningschap geven van deze karakteristiek en er zich ten dienste van stellen. In hoofdstuk vijf staan hiervoor regels uitgewerkt.



Afbeelding 7: dorp aan de rivier de Noord



Afbeelding 8: dorp in de polder



Afbeelding 6: gebiedsgrens beschermd dorpsgezicht Kinderdijk-Elshout

Landschappelijke beleving: dorp in de polder
Vanaf de randen van Alblasserdam sta je met één stap in de polder. In de noordwestelijke wijken is de structuur zodanig dat je ook vanuit de wijk zicht hebt op het polderlandschap. In de noordoostelijke wijken is er destijds voor gekozen deze randen dicht te zetten met bebouwing en privétuinen.

Niet alleen aan de randen is de polder ervaarbaar. Op meerdere plekken in Alblasserdam duiken er landelijke elementen op die je doen beseffen dat je niet alleen in een dorp woont, maar in een dorp in de polder. Deze landelijke elementen zijn:

- het griend op de kop van de Van Eesterensingel,
- de wetering met wilgen,
- de boerderij aan de Randweg,
- het daarnaast gelegen Elzenpad.

Zie afbeeldingen 9 tot en met 12.

Doorspekking met voorzieningstroken en brede wegen

Met name in twee perioden, in de jaren 50 en de jaren 70, zijn er veel van de woonwijken gerealiseerd in Alblasserdam. Kenmerkend voor de eerste periode is het scheiden van functies wat leidde tot het aanleggen van aparte stroken voor voorzieningen. Deze stroken vormden de centra van de wijken en bieden nog steeds een ruimtelijke beleving die anders is dan in de woonstraten. De bebouwing van de voorzieningen is namelijk zodanig gerangschikt dat er afwisselende zichtlijnen zijn, en ervaring van 'losheid' ten opzichte van de soms lange woonstraten. De architectuur is vaak bijzonder en onderscheidend ten opzichte van de woonstraten.

Architectuurbeleid

In de cultuurnota 2014 is de volgende tekst opgenomen over het architectuurbeleid dat de gemeente voorstaat.

“De gemeente spreekt zich uit voor hedendaagse architectuur. Alblasserdam is deze weg ingeslagen met de realisatie van hedendaagse gebouwen zoals Landvast en de brandweerkazerne die zich bevinden in de historische context. Het woon/winkelgebouw aan het Raadhuisplein is een goed voorbeeld van hedendaagse uitdrukkingvormen en verfijning in detaillering.



Afbeelding 9: griend op kop van Van Eesterensingel



Afbeelding 10: wetering met wilgen tussen bebouwing

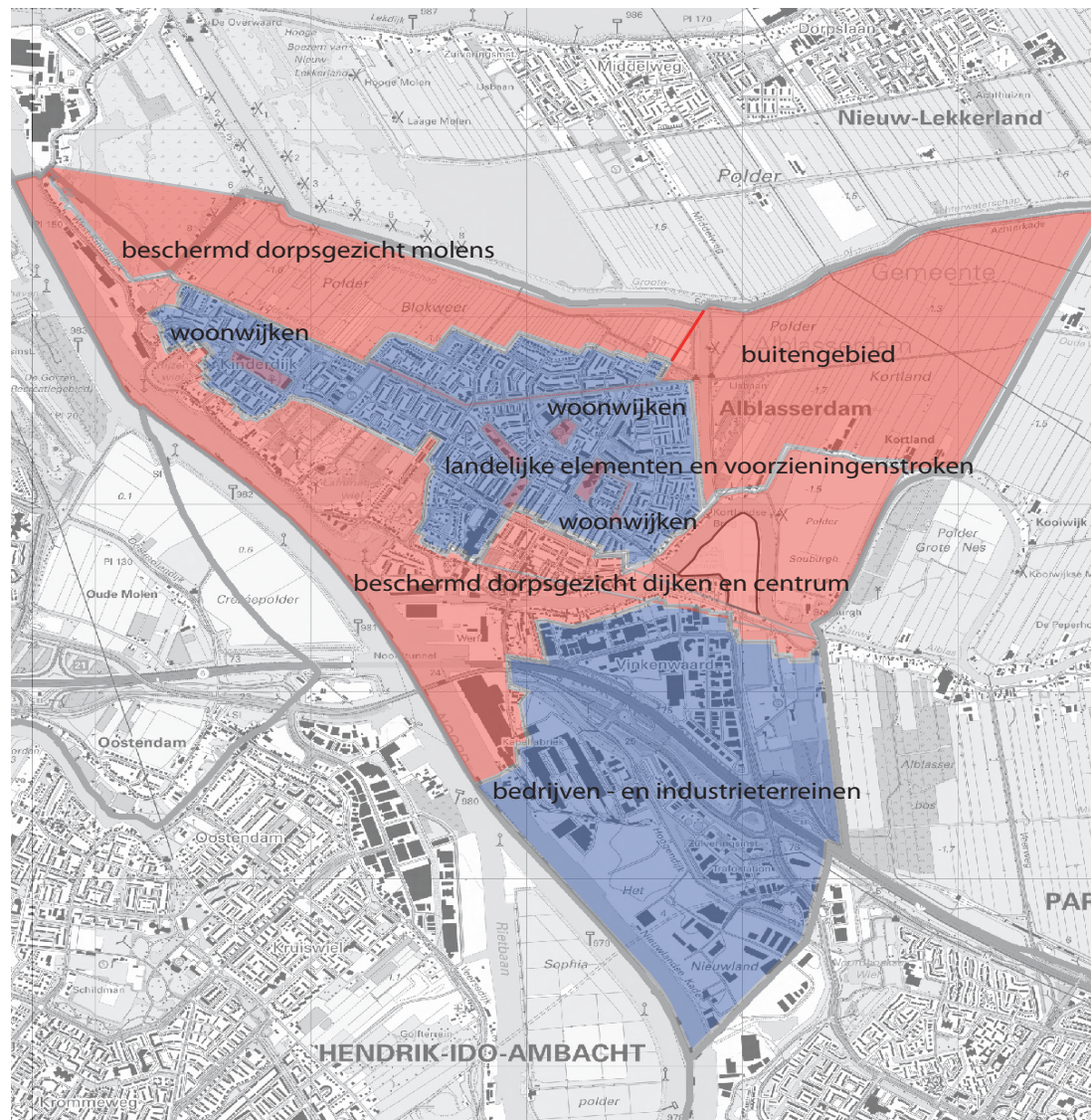
De gemeente blijft deze weg voor staan. Dat betekent dat alle vormen van hedendaags design en vakmanschap mogen worden toegepast. Ook vakmanschap uit het verleden mag worden toegepast, op een hedendaagse wijze. Dit stelt architecten en ontwikkelaars voor de uitdaging producten te ontwikkelen die én de toekomstige bewoners/gebruikers behagen als ook ervoor zorgen dat het in Alblasserdam mogelijk blijft je te oriënteren op wat oud is en wat nieuw, om te blijven ervaren wat authentiek is.”



Afbeelding 11: boerderij aan de Randweg



Afbeelding 12: Elzenpad



Afbeelding 13: niveaukaart

5 Welstandsregels voor grote bouwwerken *gebiedsregels*

De regels geven aan wanneer een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand voldoet. De term redelijk houdt verband met het nuchter kunnen beargumenteren van de gestelde eisen. Het is bijvoorbeeld redelijk om in een belangrijk gebied andere eisen te stellen dan in een gemiddeld belangrijk gebied.

Welstandsregels hebben alleen betrekking op de verschijningsvorm aan de buitenzijde, alleen dat stuk van het gebouw dat door iedereen gezien kan worden. Daarbij gaat ook aandacht uit naar de samenhang tussen de onderdelen van het bouwplan (plattegrond, gebruik, massa, materiaal- en kleurgebruik etcetera) die in die samenhang de verschijningsvorm bepalen.

Regels verschillen per welstandsniveau

Omdat de gemeente het motto hanteert: 'vrijer laten waar het kan, beschermen waar het moet' (zie hoofdstuk 3), hanteren wij twee welstandsniveaus, te weten **standaard** en **standaard-plus**.

In de gebieden met het standaardniveau wordt de kwaliteit van de gebouwde omgeving met een minimum aantal regels geregeld. De woonwijken, bedrijventerreinen en industriegebieden hebben dit standaardniveau. In afbeelding 14 zijn de gebieden met het standaardniveau paars gekleurd.

De gebieden die bijzondere karakteristieken tonen van Alblasserdam worden iets meer bewaakt. In deze gebieden gelden hogere eisen. De gebieden die direct de Alblasserdamse identiteit bepalen zijn beschreven in hoofdstuk 4. Zij vallen onder het welstandsniveau standaard-plus. In afbeelding 13 zijn de gebieden met het

standaard-plusniveau roze gekleurd.

Welk hoofdstuk hoort bij op mijn bouwplan

Er wordt onderscheid gemaakt tussen regels voor grote en voor kleine plannen. Voor kleine plannen zoals erfafscheidingen en reclame gelden concrete regels die zijn opgenomen in hoofdstuk zes. Voor grotere plannen (een heel pand of meerdere panden) gelden er regels die beschrijven hoe de panden aan moeten sluiten bij de bouwkundige kenmerken van de omgeving.

Voor plannen die zo groot zijn dat ze 'hun eigen omgeving maken', zijn geen regels; hiervoor dient een extra paragraaf op deze nota geschreven te worden (onder hoofdstuk zeven). In de praktijk zal dit zeer weinig voorkomen; met uitzondering van het Mercon Kloos-terrein hebben alle grote transformaties namelijk al plaatsgevonden of zijn er vastomlijnde plannen voor (zoals voor Haven Zuid).

In het stroomschema op bladzijde 4 is bovenstaande grafisch weergegeven.

Hoe vind ik mijn straat in deze nota

Op afbeelding 14 is te vinden in welke wijk en buurt een pand ligt. Op afbeelding 15 is aangegeven bij welk type bebouwing het pand geschaard is in deze nota. Deze kaarten zijn zowel hier in miniatuur opgenomen als in grootformaat in bijlage 3 opgenomen. Daarnaast zijn ze na te zien op de gemeentelijke website en op het gemeentehuis.

Regels; hoe zijn ze opgebouwd

De paragrafen in dit hoofdstuk bestaan uit een beschrijving van de karakteristieken, een ambitie voor het gebied en bijbehorende regels. Deze alinea's dienen gelezen te worden als doelen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De regels werken deze doelen uit. Zowel de beschrijving en de regels worden gebruikt bij de toetsing door de welstandscommissie.

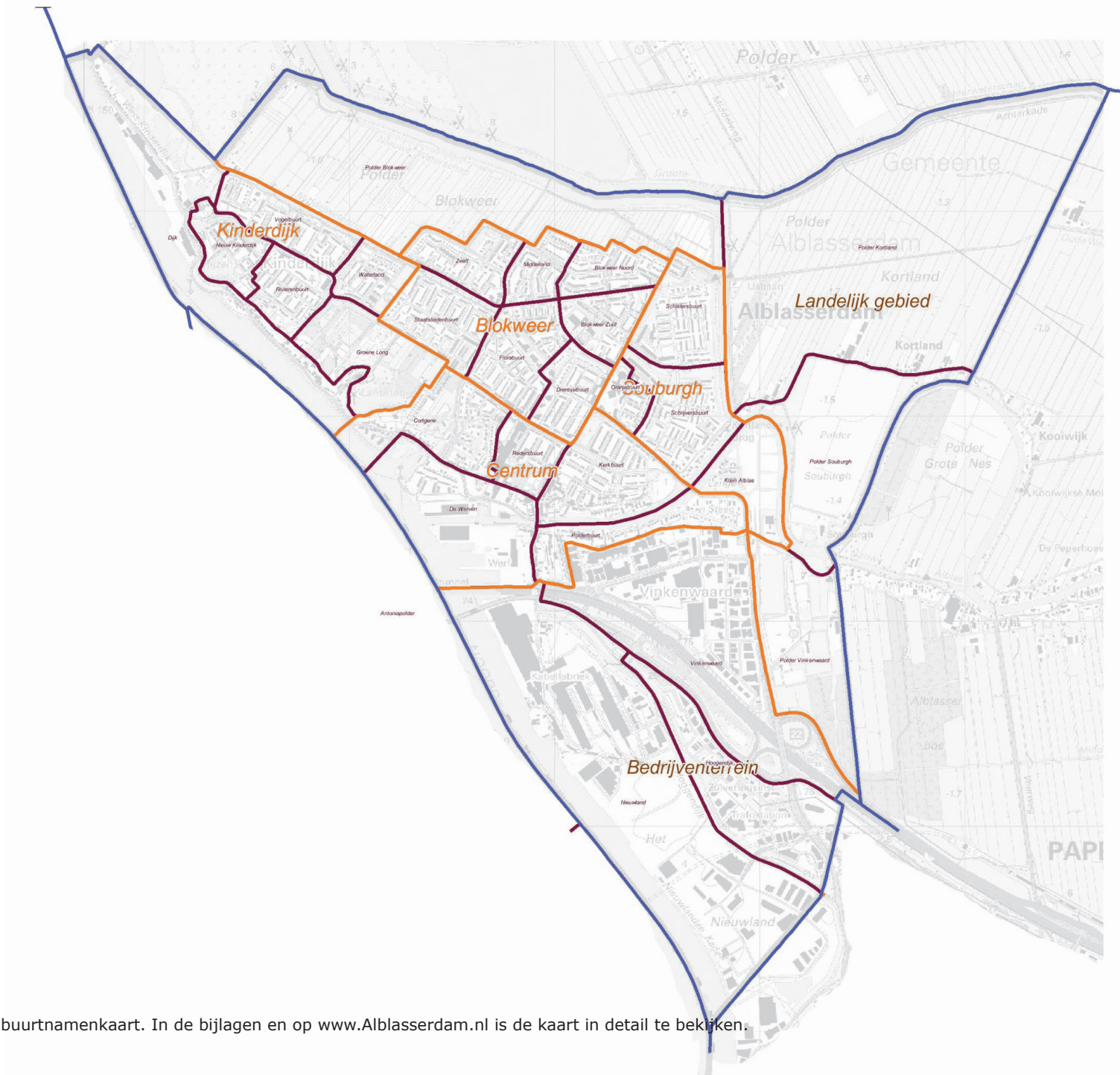
Regels; verhouding tussen bestemmingsplan en welstandsnota

Wanneer er strijdigheid is tussen de regels uit het bestemmingsplan en de regels uit deze nota, gaan de regels uit het bestemmingsplan van rechtswege voor.

Regels; meetbaar en interpreteerbaar

De regels in hoofdstuk 6 (kleine plannen) zijn veelal meetbaar. Dat betekent dat ze eenvoudig te toetsen zijn en dat maakt dat er weinig tijd nodig is voor de toetsing. De regels uit hoofdstuk 5 zijn veelal interpreteerbaar. Dat betekent dat de indiener zijn/haar eigen invulling kan geven aan de regels. De welstandscommissie bepaalt uiteindelijk namens de gemeente of de invulling voldoet.

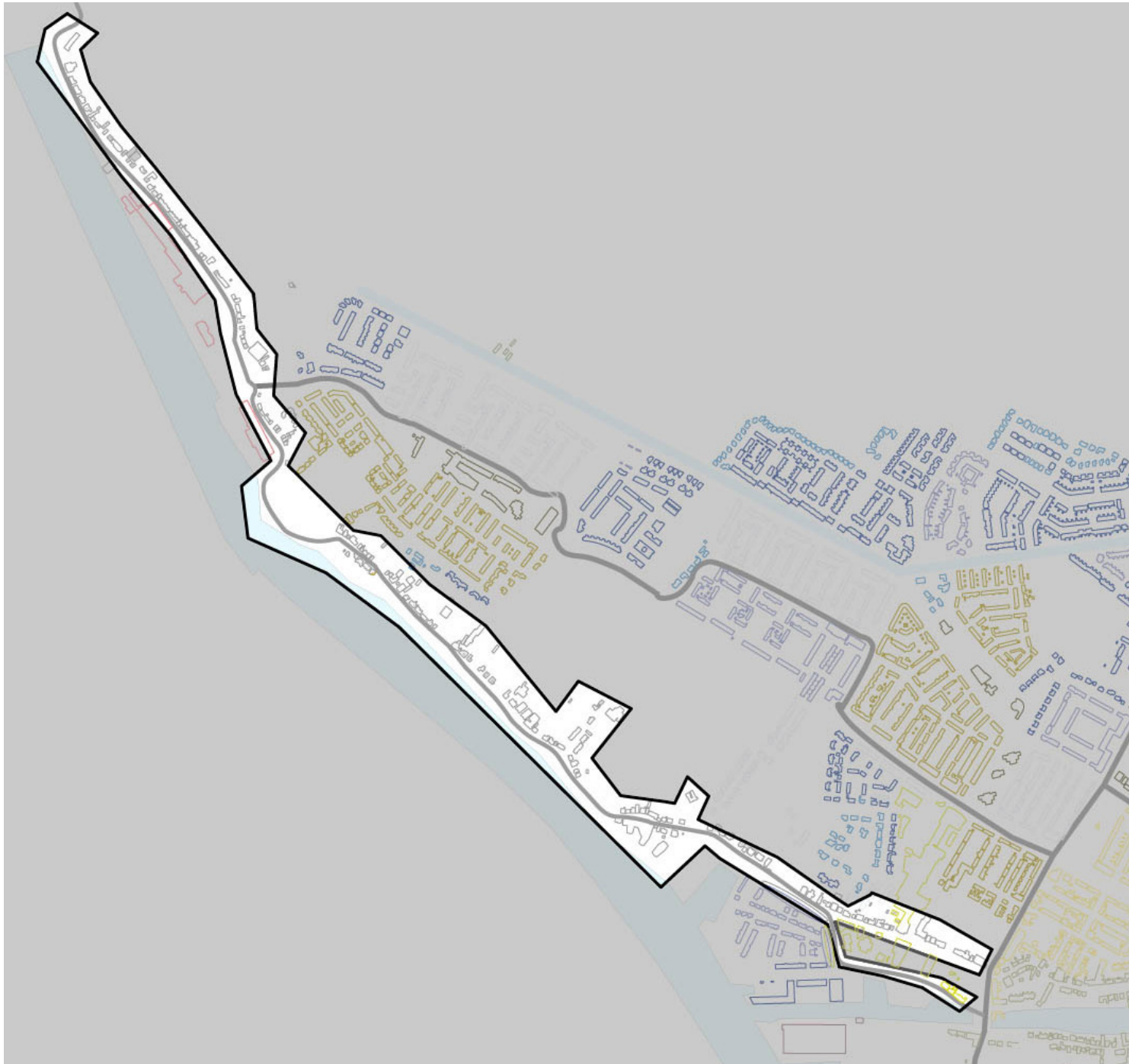
Het is verstandig om bij plannen uit hoofdstuk 5 voor indiening collegiaal advies aan te vragen bij de welstandscommissie.



Afbeelding 13: wijk- en buurtnamenkaart. In de bijlagen en op www.Alblasterdam.nl is de kaart in detail te bekijken.



Afbeelding 15: gebiedskaart. In de bijlagen en op www.Alblasterdam.nl is de kaart in detail te bekijken.



Afbeelding 16: Dijklint langs de Noord

5.1 Dijklint langs de Noord (onderdeel beschermd dorpsgezicht)

Karakteristieken

Het dijklint aan de Noord is onderdeel van het beschermd dorpsgezicht en heeft de volgende karakteristieken:

1. Enkelvoudige panden naast elkaar uit verschillende perioden, soms staat er een rijtje (arbeiders)woningen, dit levert een zeer gevarieerd straatbeeld op.
2. Elk gebouw is aangepast aan de schuinte van de dijk, oplossingen verschillen per gebouw.
3. De woonbebouwing is kleinschalig, de industriële bebouwing grootschalig.
4. De gebouwen staan direct aan de dijk, de rooilijnen verspringen iets ten opzichte van elkaar, voor parkeren is op de dijk nauwelijks plek.
5. De ruimtes tussen woningen geven her en der zicht op het achterliggende landschap: een wiel óf een strook groen tussen het lint en de achterliggende bebouwing.
6. Het dijklint meandert, daardoor zijn ook kopgevels zichtbaar en vangen de daken extra aandacht.
7. Aan de waterzijde zijn scheepswerven getransformeerd tot woningbouw. Er heeft een zoektocht naar schaal plaatsgevonden.
8. Gevels zijn zorgvuldig vormgegeven met ambachtelijkheid, variatie en verticaliteit in kozijnen en horizontaliteit in lange lijnen. Op elke afstand is iets anders beleefbaar.
9. Er is sprake van functiemenging aan de dijk (werken en wonen).

10. Achter de dijkbebouwing ligt een strook groen. Oorspronkelijk werd dit gebruikt als boomgaard, voor moestuinen of het

houden van enkele stuks vee. Deze groene zone maakt integraal deel uit van het dijklintsysteem.



Karakteristiek 1: vrijstaande woningen uit verschillende periodes, staan naast elkaar



Karakteristiek 3 en 9: schaalverschil tussen industrie en woning, functiemenging op de dijk



Karakteristiek 2: huis neemt schuinte dijk op in plattegrond, er wordt niet aangedijkt



Karakteristiek 4 en 6: gebouwen staan direct aan de dijk, de rooilijnen verspringen iets, de dijk meandert waardoor ook zijgevels in beeld komen, de daken evenzo; voor parkeren is niet veel plaats



Karakteristiek 5: zicht op een wiel of het de groene strook achter de dijk (Lammetjeswiel)



Karakteristiek 8: horizontaal vlak met verticale elementen



Karakteristiek 7: transformatie werf naar woningen, zoektocht naar schaal



Karateristiek 10: dijksysteem met achterliggende groene zoom

Ambitie dijklint langs de Noord

Het dijklint is door de eeuwen heen tot stand gekomen en ook nu en in de toekomst blijft het veranderen. Kleinschalige bebouwing met passende detaillering en materiaalgebruik voegt zich hierin goed, grote appartementencomplexen met lange gevels niet. (Een buitendijkse transformatie van de scheepswerven vraagt om een onderzoek naar maat en schaal, wat een afwijkende uitkomst kan hebben, zie § 5.7.) Ook is de bebouwing aan de dijken bescheiden. De cultuurnota staat hedendaagse bebouwing voor, bij het dijklint is de uitdaging om deze ook af te stemmen op een typisch dijklint. Hiervoor zijn onderstaande regels een hulp.

Nieuwe plannen en plannen voor wijzigingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat ze een positieve bijdrage leveren aan het bestaande dijklint.

Omdat dit lint onderdeel is van het beschermd dorpsgezicht geldt hier het welstandsniveau standaard-plus.

Regels dijklint langs de Noord

Ligging

- Bebouwing is voornamelijk vrijstaand, dus geen aaneengesloten rijen. Het twee-onder-een-kaptype komt (historisch) niet voor.
- De woningen nemen het hoogteverschil van de dijk in zich op (en staan niet op een aangedijkt plateau).
- Kleinschalige bebouwing voor economische activiteit met een beperkte parkeerdruk en verkeersaantrekkende werking hebben een

plek aan de dijk.

- nieuwe zijstraten van de dijk worden opgezet als stoepen en stegen, dat wil zeggen: een nauw straatprofiel met voortuintjes of zogenaamde Delftse stoepen, woningbouw aaneensluitend, geen landelijke opzet.
- De dijk is zichtbaar doordat de schuine delen (taluds) zichtbaar zijn, er wordt niet aangedijkt.
- vanaf de dijk bezien, loodrecht op de dijk kijkt men langs de hoofdmasa naar beneden, geen lage aanbouwen, garages of carports in het zicht vanaf de dijk, noch de mogelijkheden voor de toekomst hiervoor openlatend.
- nieuwbouw staat in de rooilijn met oudbouw direct aan de dijk, de rooilijnen verspringen onderling wel, nieuwbouw volgt het ritme van de omliggende bebouwing.
- gebouwen zijn geplaatst in het stedenbouwkundig patroon van de dijk waar minimale verspringingen in rooilijn (30-80cm) bij horen
- parkeren vindt plaats op eigen erf, onderaan de dijk, het afstemmen van de ligging van de rooilijn vindt plaats op basis van de omgeving, het vinden van parkeerplek op de dijk is hieraan ondergeschikt. Vanuit verkeer is van belang om het aantal uitritten op de dijk te beperken, zo mogelijk uitritten combineren met burens.
- Eventuele ruimte tussen het plan en de dijk heeft voor 50% een openbaar karakter.

Massa

- de volumes sluiten aan bij de bestaande bouw, aan de achterzijde is ruimte voor lagere uitbouwen met lessenaardak, de

volumes van woningen mogen 20% groter zijn dan de bestaande volumes omdat de woonwensen van deze tijd om grotere woningen vragen. Dit wel onder voorbehoud van wat het bestemmingsplan toestaat.

- woningen hebben een onderbouw van één tot anderhalve bouwlaag met nadrukkelijke kap en mee-ontworpen kleine en verfijnd gedetailleerde dakkapellen.
- Uitbreidingen vinden plaats door uitbouw van de woning op de grond, niet middels dakopbouw. De uitbreidingen zijn afleesbaar, ze gebeuren aan de binnendijkse zijde van de woning, vaak wordt een lessenaarskap in een vlakkere hellingshoek dan de originele kap, aangesloten. Soms wordt gekozen voor een volume met een eigen kap, haaks op het hoofdvolume.
- Wanneer een groter volume wordt aangebouwd, wordt dat naar achteren geplaatst.
- Wanneer een relatief breed pand wordt gebouwd, wordt er een verspringing gemaakt in de voorgevel, zodat het pand kleinschalig oogt.
- Gebruik van een nadrukkelijk aanwezige kap is verplicht.

Architectonische uitwerking

- De plattegrond van een dijkhuis is eenvoudig en rechthoekig.
- gebouwen zijn gericht op de dijk, hebben de entree aan de dijkzijde; een entree aan de zijkant, op maximaal 2,5 meter afstand van de voorgevel, is bij

uitzondering mogelijk wanneer dit extra kwaliteit oplevert; de gevel aan de dijk moet als voorgevel met grote openingen zijn vormgegeven

- bijgebouwen dienen in het verlengde van het huis te worden gebouwd.
- aansluiting op het dakenlandschap: zelfde dakvorm en -richting als panden aan het lint (soms betekent dat juist niet dezelfde kap als de buur, maar een keuze van dak die de variatie van de straat in stand houdt)
- de kopgevels hebben een andere indeling dan de voorgevels, en soms ook andere materiaal- en kleurgebruik
- gevels bestaan uit een horizontaal vlak met verticale raampartijen die binnen de verdiepingshoogte blijven.
- De vormgeving van de gevel is ambachtelijk en sober, de toegepaste kleuren zijn gebruikelijk op de dijk
- Vormgeving passend in de omgeving door gebruik van ornamentering, verfijnde detaillering en aansluitend materiaalgebruik. Op elke afstand biedt het pand iets nieuws bieden aan de ervaring (dichtbij tactiliteit, veraf verfijning op niveau van volume). De gevels hoeven niet historiserend¹ te zijn, de herkenbaarheid van de woning als van deze tijd draagt bij aan het gevarieerde straatbeeld.

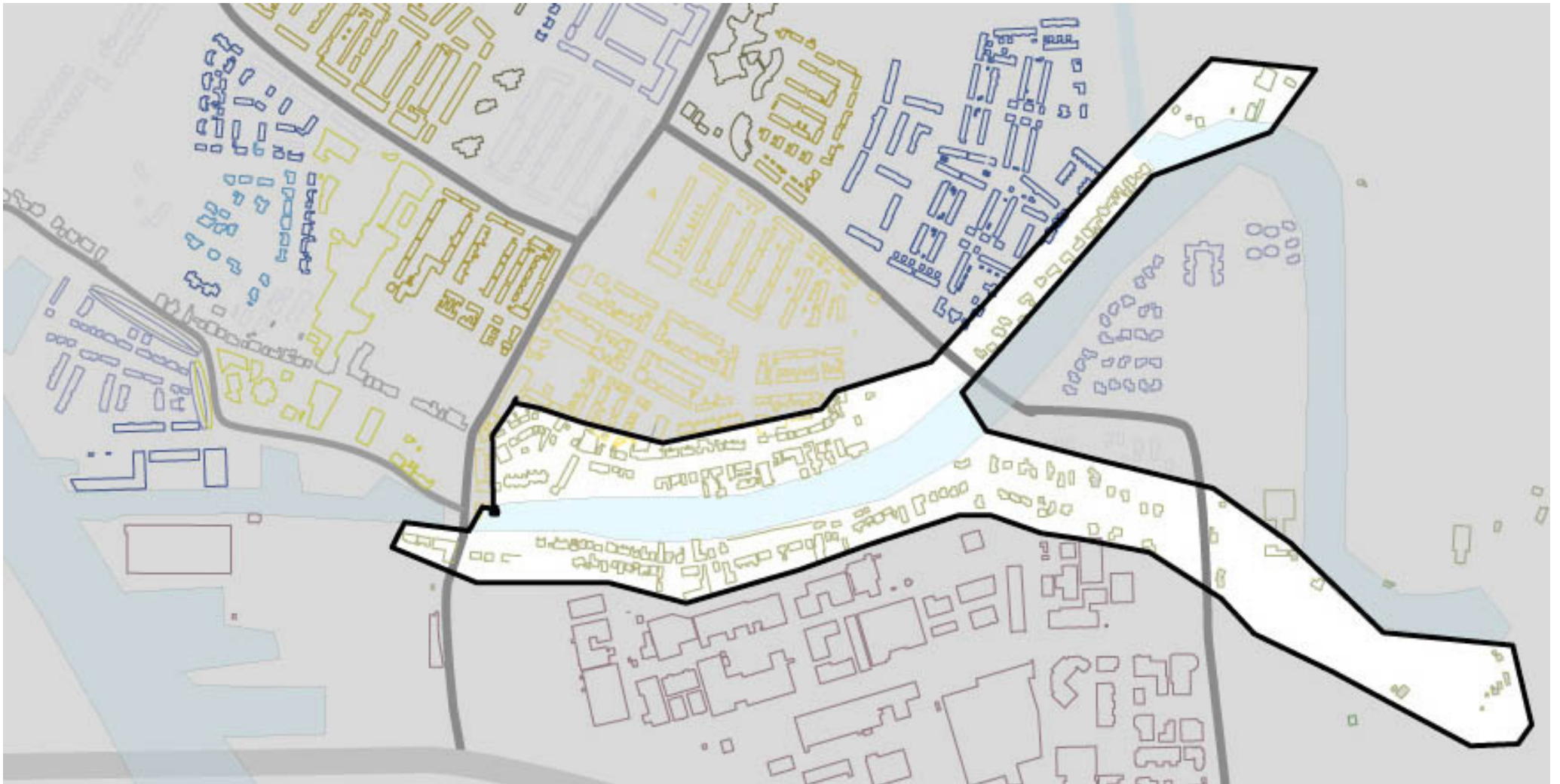
Materiaal en kleur

- hellende daken dekken, met keramische ongeglazuurde dakpannen of wanneer dit niet passend is bij het ontwerp met materiaal dat met zichtbaar patina² veroudert.
- gevels in metselwerk, stucwerk, hout of combinaties hiervan.

N.B. De transformerende buitendijkse gebieden hebben bebouwing van een andere schaal. In §5.7 transformatiegebieden staan regels voor die transformaties opgenomen.

¹ Met **historiserende vormgeving** wordt bedoeld het vormgeven van een object (gebouw, kunstwerk, gebruiksvoorwerp) in de stijl van een vroegere periode, heden ten dage wordt vaak teruggerepen op de jaren 30 architectuur. Historiserende vormgeving voldoet aan gevoelens van nostalgie en wordt vaak als minder koud en afstandelijk dan moderne vormgeving ervaren. Historiserende vormgeving roept ook weerstand op; enerzijds vanuit het idee dat de werkelijke leeftijd minder goed van het object is af te leiden: het ziet er uit alsof het al heel oud is, maar is dat in werkelijkheid niet waardoor de 'echt oude' gebouwen niet meer te onderscheiden zijn; anderzijds vanuit het idee dat eigentijdse vormgeving in het straatbeeld niet meer tot uitdrukking komt. Juist aan de dijklinten dragen de verschillende bouwstijlen bij aan een gevarieerd straatbeeld. In de Cultuurnota 2014 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

² **Patina** is een corrosielaag op metalen, steen of hout als gevolg van leeftijd, gebruik, blootstelling aan de buitenlucht. Patina's kunnen een beschermlaagje over een materiaal zijn en kunnen esthetisch aantrekkelijk zijn.



Afbeelding 17: Dijklint langs de Alblas

5.2 Dijklint langs de Alblas (onderdeel beschermd dorpsgezicht)

Karakteristiek

Het dijklint langs de Alblas verschilt van dat aan de Noord. Het lint ten zuiden van de Alblas is op te knippen in twee delen te weten de Polderstraat (matig stedelijk) en de Vinkenspolderweg (landelijk)¹.

Op een deel van deze wegen ervaart men de rivier (veenstroom) onbelemmerd.

Aan de noordzijde van de Alblas is de bebouwing met de rug naar de rivier gekeerd. De straat ligt aan de andere kant van de bebouwing: Kerkstraat en Kortland. De begraafplaats onderbreekt het lint. De Kerkstraat is redelijk dichtbebouwd, de bebouwing staat op plekken los van elkaar en de boerderijen herinneren nog aan een ander type gemeenschap.

Het Kortland bestaat uit twee delen, voor en na de Kortlandse kade. Het eerste deel is een dichtbebouwd en toch landelijk lint; het tweede deel is een dunbebouwd lint. Beide delen liggen op een oude dijk, het tweede deel is echter vele malen ouder dan het eerste². Het deel van het lint dat in de richting van de slagen (weilanden) loopt is niet bebouwd, het deel dat daar haaks op staat is bebouwd. Voor het deel Kortland dat de polder bij Hof Souburgh ingaat, wordt verwezen naar §5.5, landelijk gebied.

De bebouwing aan de linten ondersteunt een rustgevende ervaring; zij is kleinschalig en oud en maakt onderdeel uit van ons collectieve

geheugen. Nieuwbouw moet rekenschap geven van deze karakteristiek en zich er ten dienste van stellen.

Ambitie

De linten maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht. De ambitie is om deze linten hun landelijke ervaring te laten behouden. Her en der liggen (her)ontwikkelingslocaties, deze dienen op een wijze te worden ingevuld die past binnen dat karakter. Appartementencomplexen met lange gevels, rijwoningen en seriematig geproduceerde vrijstaande woningen passen daar niet in. Kleinschalige bebouwing met passende detaillering en materiaalgebruik wel. De nieuwe bebouwing is hedendaags en dient afgestemd te zijn op de omgeving.

Regels dijklint langs de Alblas:

Polderstraat

- De kappen staan nagenoeg allemaal parallel aan de weg, de enkele uitzondering hierop zijn enkele woningen (één onder één kap).
- Korte rijtjes (2 à 3 woningen) zijn mogelijk, de opbouw hiervan is één laag met een kap. Deze korte rijtjes hebben de kap altijd in de richting parallel aan de weg.
- Woningen zijn een laag met een kap.
- De woning is georiënteerd op de straatzijde (entree, voorgevel)
- De woningen staan in dezelfde rooilijn als hun burens (rooilijn verschilt tussen eerste en tweede deel Polderstraat).

- Waar doorzichten tussen woningen zijn, blijven deze bestaan.
- Aan de noordzijde dient het hoogteverschil (dijk) in de plattegrond te worden opgenomen, er wordt niet aangedijkt.
- Materiaalgebruik zoals beschreven bij dijklint langs de Noord

Vinkenspolderweg

Voor het meest oostelijke deel van de Vinkenspolderweg (vanaf oude Torenweg tot de gemeentegrens) is recent een welstandsparagraaf vastgesteld d.d. december 2011 welke na te lezen is op de website van de gemeente. Nieuwbouwplannen aan de noordzijde van dit deel Vinkenspolderweg worden ook aan de regels van die paragraaf getoetst. Het deel van de Vinkenspolderweg dat ten westen van de Oude Torenweg ligt, heeft dezelfde karakteristieken, daarvoor geldt het document ook als toetsingskader.

Kerkstraat (zie afbeeldingen op bladzijde 30)

- Bebouwing is losstaand of met afzonderlijke kappen tegen elkaar gebouwd (niet meer dan twee).
- De rooilijn meandert vloeiend, nieuwbouw wordt geplaatst in deze rooilijn.
- woningen hebben een onderbouw van één tot anderhalve bouwlaag met nadrukkelijke kap en mee-ontworpen kleine en verfijnd gedetailleerde dakkapellen.
- De bebouwing is georiënteerd op de straatzijde (voorgevel, entree), ook de achterzijde (zichtzijde vanaf het water) moet

¹ In 2000 is een document opgesteld met de titel: Regieaanwijzingen Vinkenspolderweg en omgeving. Dit document is, voor zover relevant, opgenomen in deze paragraaf en geldt niet meer als separaat toetsingskader voor welstand. Als stedenbouwkundig kader blijft het in functie.

² bron: Cultuurhistorische inventarisatie Alblasserdam Dorpskern, bureau BAAC rapport B-13.0013, juni 2013

Karakteristiek Lint langs de Alblas: Vinkenvolderweg



Karakteristiek Lint langs de Alblas: Polderstraat

met dezelfde hoge kwaliteit worden gebouwd als de formele voorzijde.

- Bouwhoogte, vergelijkbaar met gemiddelde uit de omgeving (zie ook bestemmingsplan).
- Materiaal- en kleurgebruik, afgestemd op de omgeving. Het straatbeeld moet één geheel zijn, een eruit springend pand is op deze locatie niet gewenst.
- Gebruik van staande ramen
- Hellende daken dekken, met keramische ongeglazuurde dakpannen of wanneer dit niet passend is bij het ontwerp met materiaal dat met zichtbaar patina veroudert.

Kortland

Van Randweg naar Kortlandse kade

- Het Kortland is een landelijk lint dat zich kenmerkt door een open bebouwing met losstaande panden.
- De bebouwing bestaat uit een onderlaag van één bouwlaag met een nadrukkelijke kap.
- De rooilijn verspringt, de panden worden hierin zorgvuldig geplaatst, bebouwing heeft een private, veelal open voortuin.
- In het noordelijk deel bevinden zich enkele woningen in ensemble met steile kap, zuidelijker zijn de kappen flauwer en de woningen groter. Bij herontwikkeling wordt de bestaande korrel gehandhaafd.
- Zicht op rivier, aanbouwen in verlengde woning

Van Kortlandse kade naar gemeentegrens (de bebouwing ten noorden van de weg valt buiten het beschermd dorpsgezicht)

- Het deel van het lint dat in de richting van de

slagen (weilanden) loopt, blijft onbebouwd, het deel dat daar haaks op staat mag aan de noordzijde worden bebouwd (mits het bestemmingsplan het toelaat). De nieuwe of vervangende bebouwing staat recht op de kavel en niet op de weg, net zoals de huidige bebouwing. Hierdoor ontstaat een zaagtandvorm.

- De uitstraling van de gebouwen is sober en ambachtelijk, niet zoals afbeelding 18, wel zoals afbeelding 19 (zie bladzijde 31).
- De bebouwing staat op enkele meters van

de weg, de voorerfinrichting is groen, er staan grote solitaire bomen in de tuin, deze inrichting ondersteunt het landschappelijke karakter van het Kortland.

- De sloten hebben een functioneel karakter en blijven recht (niet zoals op foto 18).
- De voorkanten van de zijgevels worden ook ervaren, en dienen met kwaliteit vormgegeven te worden. Door de groene inrichting van de erven, is de rest van het pand weinig zichtbaar.



Karakteristiek Lint langs de Alblas: Kerkstraat



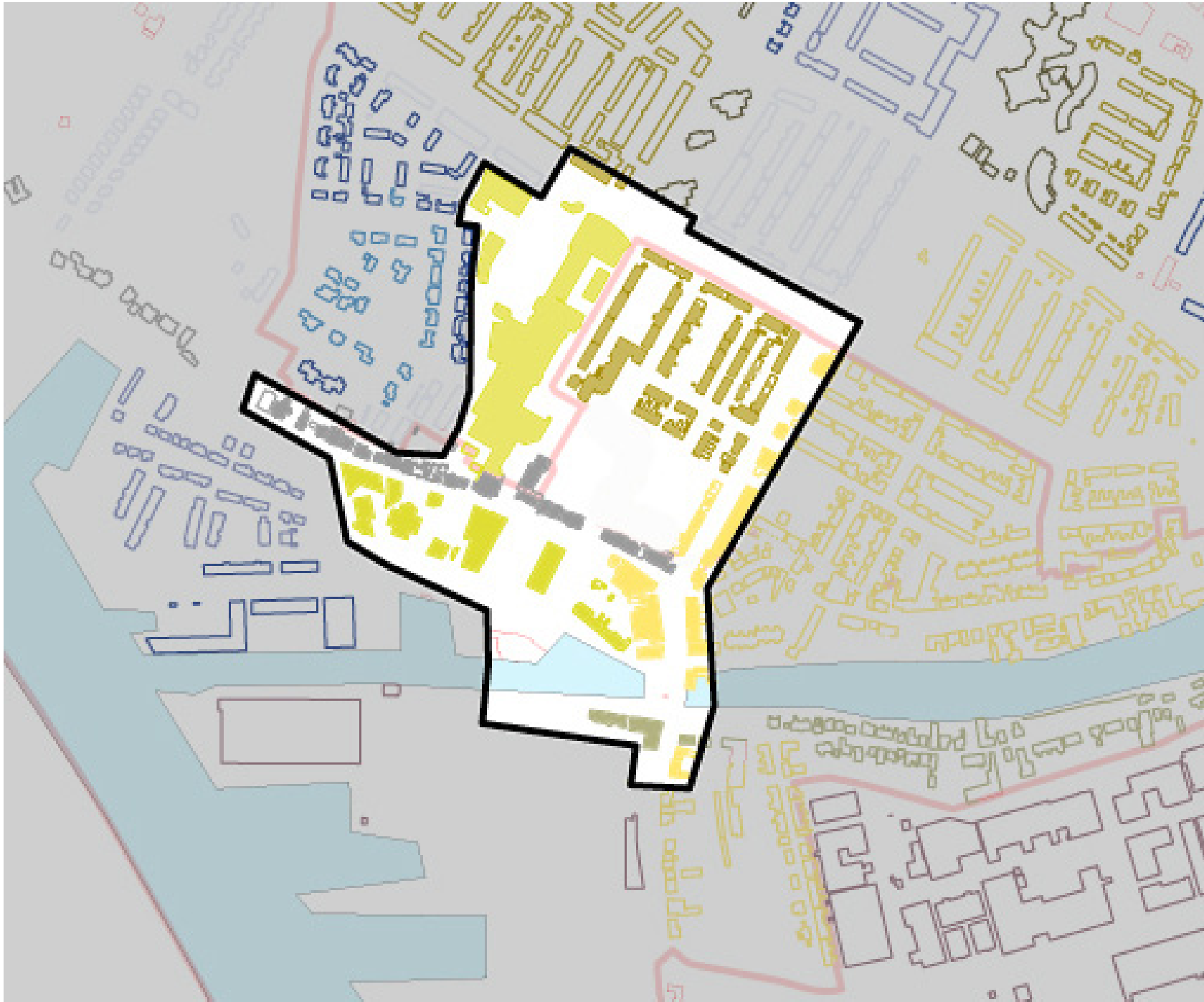
Karakteristiek Lint langs de Alblas: Kerkstraat



Afbeelding 18: niet passende architectuur voor Kortland



Afbeelding 19: wel passende architectuur voor Kortland



Afbeelding 20: Centrum

5.3 Centrum (onderdeel beschermd dorpsgezicht)

Karakteristiek

Het centrum is een gebied dat voor alle Alblasserdammers betekenis heeft, zowel vanwege de functies die er gehuisvest zijn, als voor de identiteit. In het centrum van Alblasserdam zijn de historie en kleinschaligheid van belang. Dat betekent dat nieuwe bouwplannen dienstbaar moeten zijn aan de architectuur en kleine schaal van de huidige bebouwing. Nieuwbouw moet de huidige identiteit behouden én versterken. Het centrum bevat ook de jaren 40-woonbuurt de Redersbuurt. Karakteristiek voor deze buurt, is dat niet de individuele panden de sfeer bepalen, maar de rijen.

Ambitie

Het is van belang alle panden hetzelfde te laten zodat het oog niet getrokken wordt door een bepaald pand, maar de rij als geheel kan blijven zien. Er worden dus geen uitzonderingen toegestaan omdat deze direct invloed hebben op de sfeer én kwaliteit van de straat en de wijk. Kenmerkend voor de architectuur van de oudere delen van het centrum is dat ze op elke afstand iets anders bieden voor het oog. Dit zorgt voor een gevarieerd en interessant beeld, zie afbeelding 21. Dit is ook uitgangspunt voor nieuwbouw.

Om in de toekomst het voorzieningenniveau op peil te houden, is verdichting van het centrum naar alle waarschijnlijkheid een opgave. Hiervoor

is in de bestemmingsplannen nog geen ruimte ingebouwd en daarom worden er in deze nota ook geen regels voor gegeven.

Bij het aanwijzen van het beschermd dorpsgezicht is aangegeven dat er "geen kaasstolp" op het centrum wordt gezet. Dit betekent dat ontwikkelingen mogelijk zijn met behoud van het karakter. Het centrum heeft dan ook het welstandsniveau standaard-plus.

Regels

Voor de jaren 40-buurt :

- nieuwe panden sluiten naadloos aan bij de panden uit de rest van de rij. Dit geldt voor alle facetten waaronder logistiek (van de plategrond) en materiaal- en kleurgebruik.
- er worden geen uitzonderingen per pand toegestaan omdat deze direct afbreuk doen aan de ervaring van de rij, aanpassingen op een hele rij kunnen worden onderzocht. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat de rij uitzondering moet vormen binnen de wijk (ter beoordeling welstandscommissie).
- dakkapellen zijn in de Zeilmakerstraat en Lelsstraat (deels) (zie afbeeldingen 22 en 23) alleen seriematig (per rij) toegestaan. Aangezien dit beeldbepalende panden zijn, worden deze plannen ook voorgelegd aan de monumentencommissie die plannen beoordeelt op passend binnen het beschermd dorpsgezicht qua maat, plaatsing, detaillering en vormgeving.
- Bij aanpassing van woningen aan de Zeilmakersstraat en de Lelsstraat dienen de ramen van de bovenverdieping weer in oude

staat hersteld te worden (afbeelding 22 en 23).

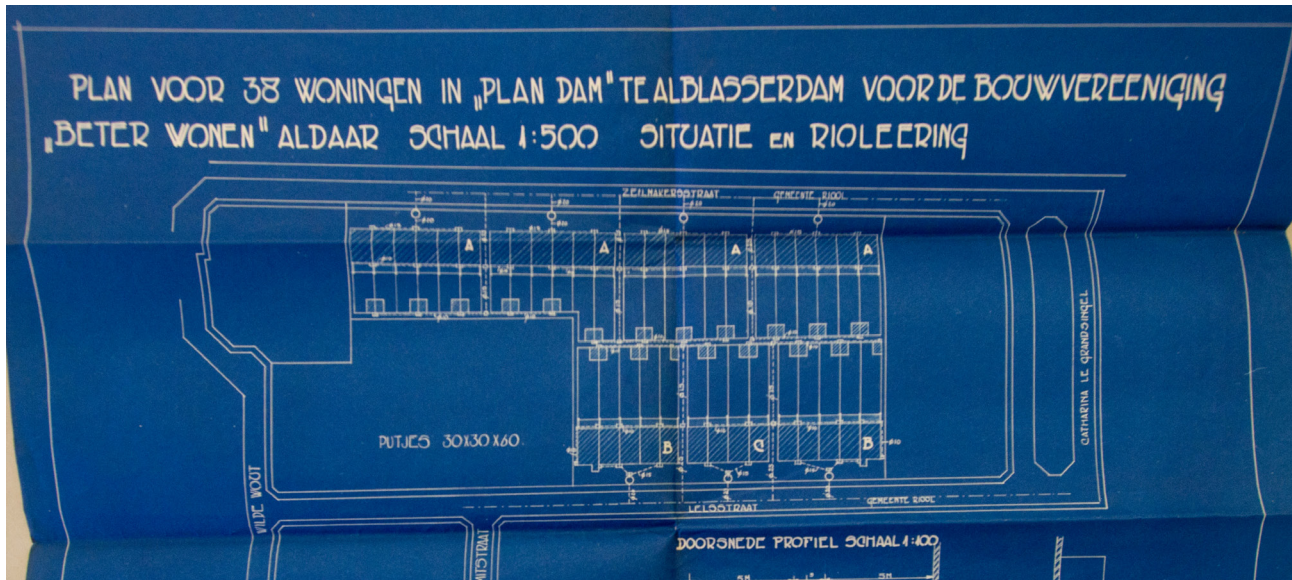
Overig deel van het centrum

Voor de rest van het centrum wordt onderscheid gemaakt tussen panden die in een rij van dezelfde panden komen te staan (zoals aan de Dam) en de straten die bestaan uit individuele panden. Voor de eerste categorie gelden dezelfde regels als voor de jaren 40-buurt. Voor de tweede categorie gelden de volgende regels:

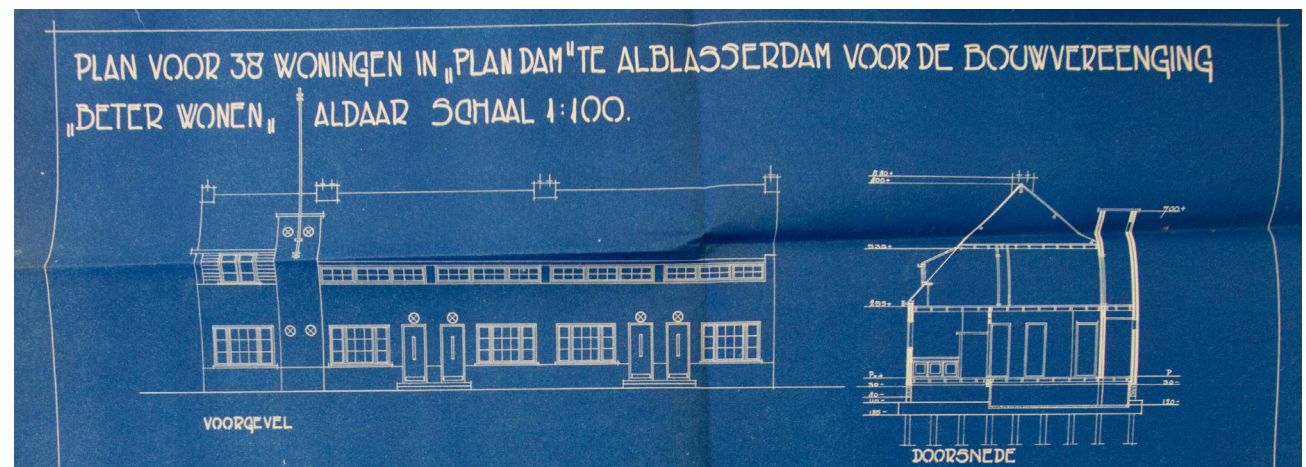
- nieuwbouw staat in de rooilijn met oudbouw
- de volumes sluiten aan bij de bestaande bouw, voor eventuele nieuwbouw aan het Raadhuisplein (zijde Cortgene) geldt dat er een geringe toename van volume mag komen (als dit past binnen het bestemmingsplan) die geënt is op zowel de Cortgene als het Raadhuisplein.
- zelfde dakvorm als panden in de straat



Afbeelding 21: Dam, jaren 40 wederopbouw



Afbeelding 22: situering woningen Lelsstraat en Zeilmakerstraat



Afbeelding 23: origineel gevelbeeld

- (soms betekent dat juist niet dezelfde kap als de buur, maar een keuze van dak die de variatie van de straat in stand houdt)
- hedendaagse vormgeving passend in de omgeving door gebruik van ornamentering, verfijnde detaillering en aansluitend materiaalgebruik. Op elke afstand moet het pand iets nieuws bieden aan de ervaring (dichtbij tactiliteit, veraf verfijning op niveau van volume).
 - entree aan de straatzijde; bij ligging aan twee straten, aan de weg die hoger is in rang
 - dakkapellen zijn bij kleine rijtjes alleen seriematig toegestaan (het hele rijtje in een keer voorzien van dakkapellen) en bij enkelvoudige panden individueel; omdat het gebied onder het beschermd dorpsgezicht valt worden wijzigingen aan beeldbepalende panden voorgelegd aan de monumentencommissie en de commissie welstand die plannen beoordelen op passend binnen het beschermd dorpsgezicht qua maat, plaatsing, detaillering en vormgeving voor het Cortgene en het stukje Dam in het verlengde van het Cortgene gelden de regels uit het dijklint langs de Noord (§5.1).

De kop van de voorzieningenstrook aan de Weverstraat behoort ook tot het centrum. Het pand staat op de lijst van potentieel beeldbepalende panden (§5.8)

- Het volume moet losstaand zijn.
- De gevel moet representatief zijn.
- Bij herontwikkeling van het bestaande pand dient de originele raamindeling hersteld te worden.

Kop van de Weverstraat





Afbeelding 24: Kerkbuurt ten zuiden van de Van Eesterensingel, Oranjestraat, Scheepbouwplein en Blokweerweg (deels)

bebouwing
eig
ater

bebouwing- categorie	max.aantal aan een te bouwen woningen	minimum voorgevelbreedte	minimum afstand tot de zijdelingse erfafscheiding	minimum goot hoogte	maximum goot hoogte
I	6	4 ⁷⁵	2	4 ⁵⁰	5 ⁵⁰
II	6	5 ²⁵	2	4 ⁷⁵	5 ⁷⁵
III	6	6	1	5 ⁵⁰	7 ⁰⁰
IV	8	6 ⁵⁰	1	5 ⁵⁰	7 ⁵⁰
V	8	5 ⁵⁰	1 ⁵⁰	5 ²⁵	6 ⁰⁰
VI	8	5 ⁰⁰	1 ⁵⁰	5 ⁵⁰	7 ⁵⁰
VII	onbe- perkt	5 ⁰⁰	2 ⁰⁰	5 ⁵⁰	7 ⁰⁰

Afbeelding 25: toegestane maten totstandkoming wijk

5.4 Vroege uitbreiding (deels onderdeel beschermd dorpsgezicht)

Karakteristiek

De vroege uitbreidingen bestaan vooral uit korte rijen uit verschillende periodes, voornamelijk jaren 30 en 40 van de vorige eeuw. Deze bebouwing in kleine series vinden we alleen in de Kerkbuurt ten zuiden van de Van Eesterensingel en rond het Scheepbouwplein.

De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt.

De woningen hebben één tot twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De voorgevel is veelal representatief, net als overige in het zicht staande gevels.

De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. Uitkragende dakgoten zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn deels onderverdeeld met stijlen en regels. Door individuele wijzigingen is het samenhangende beeld soms aangetast.

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

Bij de totstandkoming van de Kerkbuurt zijn regels opgesteld over welk type woning er gebouwd mocht worden en met hoeveel deze aan elkaar mochten worden geschakeld (zie afbeelding 25). Ook werden eisen gesteld aan de

goothoogte. Deze regels zijn na te lezen in het eerder genoemde cultuurhistorisch rapport van BAAC over de dorpskern van Alblasserdam¹.

Ambitie

De ambitie is om de huidige kwaliteit van de buurt te behouden.

Het gebied heeft het standaard-plus welstandsniveau vanwege ligging in het beschermd dorpsgezicht.

Regels

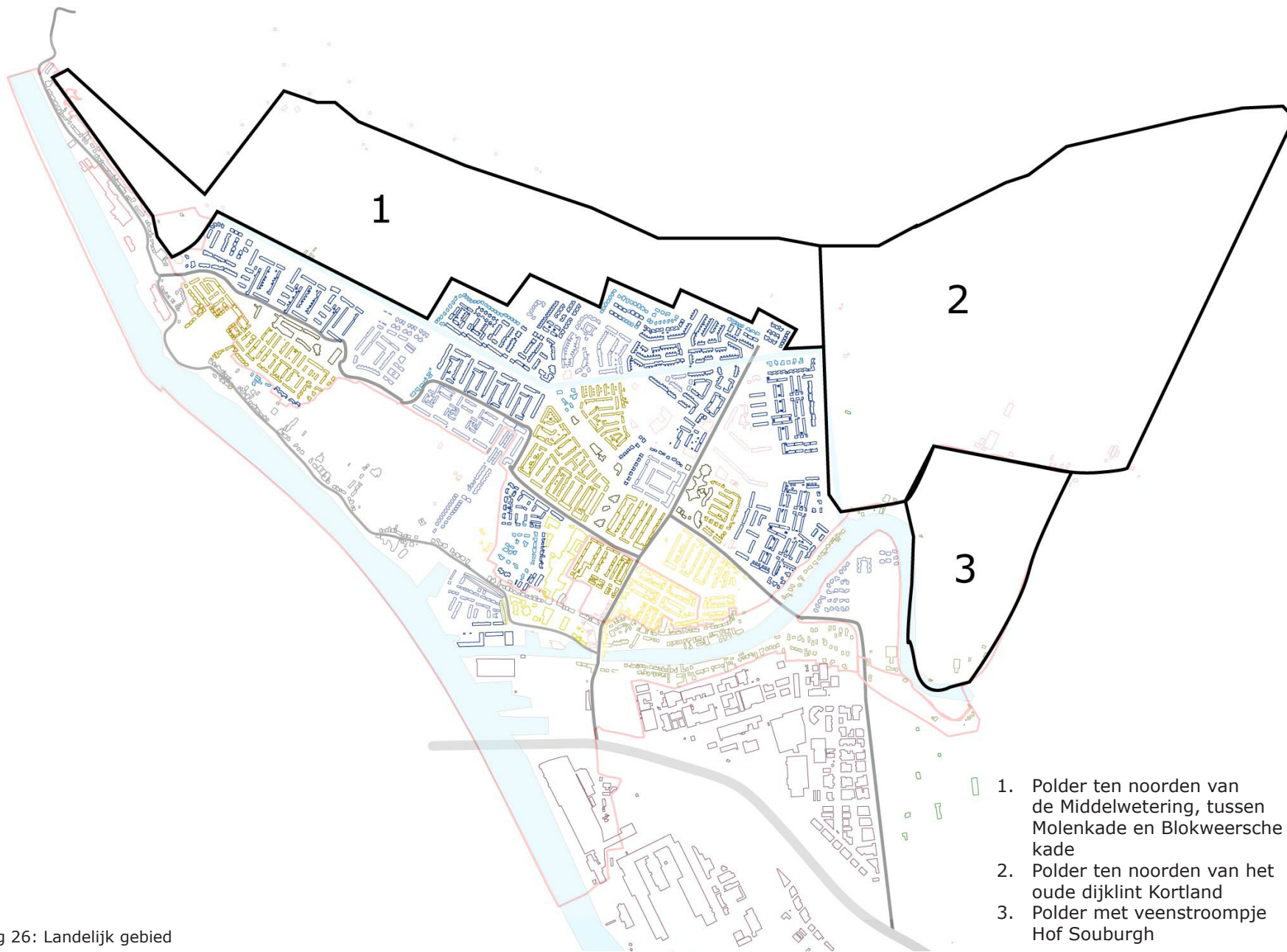
De commissie zal bij de advisering onder meer toetsen op het behoud van een samenhangend beeld per cluster, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

- gebouwen staan in (het systeem van) de rooilijn van de omgeving.
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster
- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen hebben een onderbouw van één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap zoals een zadeldak of mansardekap,
- er wordt gebruik gemaakt van fijnmazige detaillering
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en

dakkapellen per woningtype gelijk uitvoeren (zie ook §6.2)

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand, hetzelfde geldt voor de keuze tussen aangepaste en blokvormige dakkapellen.
- aantasting dakvlak door grote (meer dan 30% van de breedte van het dakvlak) dakkapellen, -ramen en -opbouwen is niet toegestaan
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven (de oorspronkelijke erfafscheidingstypes als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen gebruiken)
- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang, gevels in hoofdzaak uitvoeren in oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar accenten in siermetselwerk, kleuren afstemmen op de omringende bebouwing
- hellende daken dekken met keramische, ongeglazuurde oranje dakpannen

¹ bron: *Cultuurhistorische inventarisatie Alblasserdam Dorpskern, bureau BAAC rapport B-13.0013, juni 2013*



Afbeelding 26: Landelijk gebied

5.5 Landelijk gebied

houdend met het zicht vanuit bestaande bebouwing op het molengebied.

Karakteristieken

De beleving van het landelijk gebied als open weidelandschap (slagenlandschap) is kenmerkend voor Alblasserdam en bepalend voor de landelijke beleving van het dorp.

Het landelijk gebied is in drie delen op te delen:

1. Polder ten noorden van de Middelwetering, tussen Molenkade en Blokweersche kade
2. Polder ten noorden en zuiden van het oude dijklint Kortland
3. Polder met veenstroompje Hof Souburgh

In de bestemmingsplannen zijn niet tot nauwelijks mogelijkheden opgenomen om extra te bouwen in het landelijk gebied. Het bestemmingsplan geeft daarmee vorm aan de wens om het open landschap open

Ambitie

De bedoeling is om de landschappelijke openheid te behouden.

Regels

Mochten er toch nieuwe bebouwingmogelijkheden komen dan zijn voor bouwen aan het Kortland regels aangegeven in de paragraaf over dijklint langs de Alblas (§5.2) Voor de overige gebieden gelden de algemene welstandscriteria uit bijlage 1. Voor gebied 1 wordt aanvullend gesteld dat eventueel aanvullende bebouwing aan de Molenwetering omzoomd dient te worden met ter plekke voorkomende bomen en struiken, rekening



Afbeelding 27: Buurten uit categorie 1 collectieve buurten en 2 wijken met een collectief thema

5.6 Buurten

Alblasserdam kent 21 woonbuurten in vier wijken (zie afbeelding 14). Het welstandsniveau voor de wijken is 'standaard'. Omdat de gemeente zoveel mogelijk vrijheid wil geven ('Vrij laten waar het kan, beschermen waar het moet') wordt voor de woonbuurten alleen dat aan regels gebonden wat minimaal nodig is om de samenhang in de buurten te waarborgen. De buurten zijn in verschillende tijden en in verschillende architectuurstijlen gebouwd. De welstandnota uit 2004/2011 deelde de buurten in aan de hand van deze stijlen. Dit leverde een te wijldropige categorisering op waardoor het moeilijk werd de eigen straat te vinden. In deze nota wordt onderscheid gemaakt tussen collectieve en individuele wijken. Binnen deze groepen wordt nog één opsplitsing gemaakt waardoor uiteindelijk vier categorieën ontstaan.

Categorie 1 en 2: Collectieve buurten

- 1: collectieve buurten (arbeiderswijken)
- 2: wijken met collectief thema, bijvoorbeeld samen wonen rondom groene hof of water

Het zijn de buurten uit de jaren 50, enkele uit de jaren 70 en uit deze eeuw die een collectieve uitstraling hebben, een sterke 'onze buurt'-uitstraling, variërend van buurten met smalle straten waar je dicht bij elkaar woont (bijvoorbeeld Florabuurt en Rivierenbuurt), tot ruimere wijken waar je rond een gezamenlijke openbare ruimte woont (Staatsliedenbuurt Zuid, De Spil, Drentse buurt, De Werven rondom Fregat).

Karakteristieken categorie 1:

Collectieve woonbuurten (bijvoorbeeld Florabuurt en Rivierenbuurt)

In de collectieve buurten is er een sterke ruimtelijke samenhang die hoog wordt gewaardeerd. Deze ruimtelijke samenhang zit hem in tastbare zaken; in elementen die groter zijn dan het enkele huis. Bijvoorbeeld de doorlopende daklijst, het doorlopende dakvlak en de herhalende ornamenten en raamindeling in de gevel (zie afbeelding 27, 28 en 29). Deze ruimtelijke samenhang is het waard om te beschermen, hierdoor wordt verrommeling voorkomen en zijn de buurten meer toekomstbestendig.

We zien er de volgende karakteristieken:

- De rij is bepalend in het straatbeeld (doorlopende dakrand, ritmiek herhalende gevel), de individuele woning is ondergeschikt, de rij is lang
- De straten zijn smal en de voortuinen zijn ondiep, mensen wonen daardoor dicht bij elkaar, parkeerruimte is schaars er is weinig openbaar groen
- Voortuinen zijn weliswaar klein maar groen ingericht, het groen is volwassen
- Meer huur- dan koopwoningen
- De dakvlakken zijn bijna allemaal onaangetast, de dakvlakken dragen sterk bij een de ruimtelijke beleving, waar wel dakkapellen zijn, zijn vaak hele rijen voorzien
- Waar sprake is van dakop- en aanbouwen wordt bijna altijd gebruik gemaakt van een nokverhoging met uitbouw naar achteren (eenzijdige dakopbouw naar achteren vanuit de nok)
- In de architectuur wordt gebruik gemaakt

van sobere ornamenten (bijvoorbeeld omlijsting van de voordeur) en detailleringen (bijvoorbeeld randen aan schoorstenen)

- Schuren aan de achterzijde
- Her en der zijn nog oude karakteristieken te vinden van groen erfafscheidingen

Typisch voorbeeld: Florabuurt, Rivierenbuurt, Oranjebuurt

De buurten die in deze categorie vallen zijn:

- De Florabuurt met uitzondering van Resedahof en Esdoornlaan zuidoostzijde
- De Rivierenbuurt met uitzondering van W.B. Van der Veldenstraat (zuid), Biezenkamp en Lekstraat (oost)
- De Oranjebuurt
- Nieuw-Kinderdijk met uitzondering van Scheepbouwplein
- Drentse buurt Zuid

Zie afbeelding 27 voor deze buurten op kaart (in okergeel).



Afbeelding 28: Sobere ornamentering en verbijzonderd element in kopgevel bepalen het aanzicht van de buurt (Florabuurt)



Afbeelding 29: Schoorstenen, groene tuinen, rode dakvlakken (veelal ongeschonden), lange lijnen en enkele grote bomen bepalen de buurt (Florabuurt)

Ambitie categorie 1:

Ambitie is om de sterke kwaliteiten van de buurt sterk te houden en verrommeling tegen te gaan. Dit doen we door aan de voor- en zijkant te toetsen op de elementen die de samenhang en op de achterkant alleen op excessen.

De elementen die samenhang bewerkstelligen zijn:

- doorlopende daklijsten,
- doorlopende dakvlakken,
- ritme in schoorstenen en gevelindeling,
- herhalende ornamentering.

(zie foto's 28 t/m 32)

Regels categorie 1

Bij herbouw of verbouw dienen de volgende regels te worden gevolgd.

Ligging

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (o.a. open hoeken, smalle straten, grote bomen op cruciale punten)
- Massa
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode keramische pannen
- Aanhouden van lange lijnen in het straatbeeld
- Aanhouden van schoorsteenritmiek
- Aanbouwen of bijgebouwen in groenstroken op koppen van rijen worden niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

- Aanhouden van sober, functioneel gevelbeeld
- Aansluiten bij architectonische karakteristiek
- Aanhouden bestaande plasticiteit

- Materiaal- en kleurgebruik
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode keramische pannen

Onderstaand worden de buurten ieder los aangestipt, dit leidt tot enkele aanvullende regels.

Regels

De Oranjobuurt en de Florabuurt volgen bovenstaande regels.

De Rivierenbuurt (afbeelding 32)

De rivierenbuurt heeft dezelfde karakteristieken als de Florabuurt, enige afwijkingen daar betreffende de kleur van de daken en de lengte van de straten (korter).

Regels

Voor de Rivierenbuurt gelden dezelfde regels als de Florabuurt (lees voor 'rode' 'bruine' pannen)

Drentse buurt Zuid (afbeelding 33)

Regels

Voor de Drentse buurt Zuid gelden dezelfde regels als de Florabuurt.

Nieuw-Kinderdijk (afbeelding 34 en 35)

Regels

Voor Nieuw Kinderdijk gelden de volgende regels:

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (o.a. half open bouwblok, smalle intieme straten (Delftse stoepen)
- Aansluiten bij architectonische karakteristiek
- Aanhouden van lange lijnen in het

straatbeeld

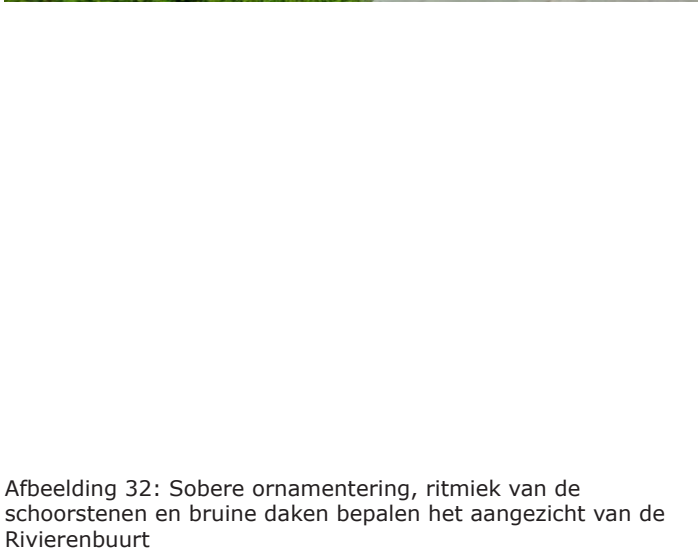
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode/grijze keramische pannen conform de straat per plekke van het plan
- Aanhouden van schoorsteen- en dakkapelritmiek
- Aanhouden bestaande plasticiteit
- Aanbouwen of bijgebouwen in zijstroken op koppen van rijen worden niet toegestaan.



Afbeelding 30: ruimtelijke samenhang straat door doorlopende goot, ritme van schoorstenen, gelijke gevelindeling en ongeschonden dakvlak (Florabuurt)



Afbeelding 31: ruimtelijke samenhang straat door doorlopende goot, ritme van schoorstenen, gelijke gevelindeling en ongeschonden dakvlak (Florabuurtt)



Afbeelding 32: Sobere ornamentering, ritmiek van de schoorstenen en bruine daken bepalen het aangezicht van de Rivierenbuurt





Afbeelding 33: Sobere ornamentering, grote dakvlak (vaak met en soms zonder ritmiek van de schoorstenen), bruine daken (oudbouw rode) bepalen het aangezicht van de Drentse buurt Zuid

Afbeelding 34 en 35: Lage woningen met grote dakvlakken, Delftse stoepen, ritmiek van de schoorstenen en dakkapellen, rode pannendaken en het gebruik van witgeschilderd hout bepalen het aangezicht van Nieuw-Kinderdijk





Afbeelding 36: Ruimtelijke samenhang door doorlopende nok, ritme van dakkapellen en rode deuren en hagen in de Drentse hof



Afbeeldingen 37 en 38: De Spil: wit stucwerk, grote dakvlakken, bandramen, hoogteaccenten, accenten op de hoeken



Karakteristieken categorie 2

Buurten met een collectief thema

Deze buurten zijn ruimer van opzet dan de buurten in categorie 1. De collectiviteit is op een andere manier vormgegeven. De woningen zijn namelijk gerangschikt rond een gezamenlijke openbare ruimte. Bij De Spil is dat een groene ruimte, bij Klein Alblas is het het water dat verbindt.

Dit zijn de karakteristieken.

- De rij is (vanaf enige afstand) bepalend in het straatbeeld, doordat gebouwd is om een groene ruimte is de rij in zijn geheel waar te nemen, er zijn voortuinen van enig formaat
- Parkeren is in sommige buurten weggehouden van de voorzijde van de woningen
- Aan het hof er is collectieve buitenruimte (groene hof of water)
- Menging koop-huur (of alleen koop: Klein Alblas)
- Groen en stenige tuinen wisselen elkaar af.
- Dakkapellen zijn of mee-ontworpen of her en der aanwezig in verschillende vormen
- Geen nokverhogingen
- Woningen zijn als hele rij verbijzonderd door afwisseling van materialen of her en der bijzondere metselverbanden
- Schuren aan achterzijde
- Erfafscheidingen gericht op de collectieve ruimte (bijvoorbeeld hagen)

Typisch voorbeeld: De Spil, Staatsliedenbuurt ten zuiden van de Van Hogendorpweg, Drentse Hof

De volgende buurten vallen binnen deze categorie.

- De Drentse buurt noord met uitzondering van Prins Bernhardlaan westzijde en Prinsen Marijkestraat noordzijde
- De Spil
- Waterland
- Staatsliedenbuurt-Zuid
- Touwbaan (Cortgene)
- Klein Alblas met uitzondering van Vinkenpolderweg
- Akkerwinde rondom pleintje (in Blokweer Zuid)
- De Werven Fregat en zijstraten
- Karper, westzijde De Wervel

Zie afbeelding 27 voor deze buurten op kaart (lavendelkleurige buurten).

Ambitie categorie 2:

Ambitie is om de sterke kwaliteiten van de buurt sterk te behouden en verrommeling tegen te gaan. Dit doen we door aan de voor- en zijkant te toetsen op de elementen die de samenhang bieden en op de achterkant alleen op excessen.

Elementen die de samenhang waarborgen zoals:

- opvallend kleurgebruik zoals in De Spil (voor zover niet vergunningvrij)
- zaken die ritme van het blok definiëren bv ritme van dakkapellen
- ritme in schoorstenen en gevelindeling
- gehanteerde types dakopbouwen en -kapellen.

Regels categorie 2

Ligging

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (verschillen per buurt)

Massa:

- Aanhouden van lange lijnen in het straatbeeld
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode (in sommige buurten grijze) keramische, ongeglazuurde pannen
- Aanhouden van schoorsteenritmiek
- Aanbouwen of bijgebouwen in groenstroken op koppen van rijen worden niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

- Aansluiten bij architectonische karakteristiek (verschillen per buurt)
- Aanhouden van sober, functioneel gevelbeeld
- Aanhouden bestaande plasticiteit
- Materiaal- en kleurgebruik
- Dakvlakken (zadeldaken) een grote rol laten spelen, rode (in sommige buurten grijze) keramische pannen

Onderstaand worden de buurten ieder los aangestipt, dit leidt tot enkele aanvullende regels.

De Spil en Waterland (afbeelding 37 t/m 40)

In de Spil is eenheid en samenhang gebracht rond de openbare ruimte en in behandeling van de gevel. Er zijn groene bogen gebruikt als erfafscheiding, wit stucwerk op alle (voor) gevels, grote dakvlakken en bandramen. Er is



Afbeeldingen 39 en 40: Waterland: wit stucwerk, bandramen, accenten op de hoeken



Afbeeldingen 41 en 42: Staatsliedenbuurt Zuid: sobere woningen, laagbouw: individueel herkenbare woningen door regenpijp, hoogbouw: speelse raampartij

een referentie naar jaren 30-architectuur. In Waterland is deze laatste referentie er niet. De gevel van de rij is als één vormgegeven, de rij gaat boven het individuele pand. Er is ook gebruik gemaakt van het geven van één kleur aan de rijen.

Regels

Bij de Spil en Waterland zijn de bestaande karakteristieken gericht op de samenhang, regel voor nieuw- of verbouw.

Staatsliedenbuurt Zuid (afbeelding 41 en 42)

De Staatsliedenbuurt ten zuiden van de Hoogendorpweg is opgezet rondom groene pleinen. De bebouwing is sober, de gevelindeling helder, waardoor de individuele woning duidelijk afleesbaar is (geholpen door de regenpijp). De gestapelde woningen heeft een sobere opzet met speelse raamindelingen.

Klein Alblas en Fregat (afbeelding 43 en 44)

In Klein Alblas wordt de collectieve ruimte gevormd door het water. Alle woningen van het westelijk deel hebben direct toegang tot het water en voor de woningen op de rest van het schiereiland is de Alblas dichtbij. De wijk heeft een voor woningbouw grote korrel. Het westelijk deel heeft woningen van één laag met een nadrukkelijke kap, andere delen twee bouwlagen met een nadrukkelijke kap.

Zowel Klein Alblas als woningen rondom het Fregat hebben een referentie naar de jaren 30-architectuur van de vorige eeuw. Fregat is gebouwd in rijen, Klein Alblas in vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Regels

Er gelden de standaard regels voor categorie 2.

Touwbaan (afbeelding 45)

De Touwbaan is gebouwd op de locatie van de oude maritieme touwbaan, middenin de groene long. De groene long is van grote waarde voor Alblasserdam, overstijgend aan de belangen van de bewoners van de Touwbaan.

Regel

- Uitbreidingen mogen op generlei wijze de groene long aantasten.

Akkerwinde (afbeelding 46)

Dit is een collectieve ruimte met een geleidelijke overgang naar de woningen om privacy in de woning te maximaliseren. Hiertoe zijn de schuren aan de voorzijde geplaatst en biedt de keuken uitzicht op het pleintje. Ook zorgt het voor een zekere anonimiteit van het pleintje.

Regels

Bij nieuwbouw/verbouw dient zowel de privacy gewaarborgd te worden als ook de relatie van de woningen met het pleintje om het pleintje minder stenig te maken en meer relatie te maken tussen plein en woningen.

Karper (afbeelding 48 en 49)

De kleur van de baksteen en orthogonale vormtaal is bepalend aan de Karper.

Regels

- De orthogonale vormtaal is uitgangspunt bij wijzigingen en nieuwbouw
- Nieuwbouw geschiedt in dezelfde materialen als bestaande bouw.



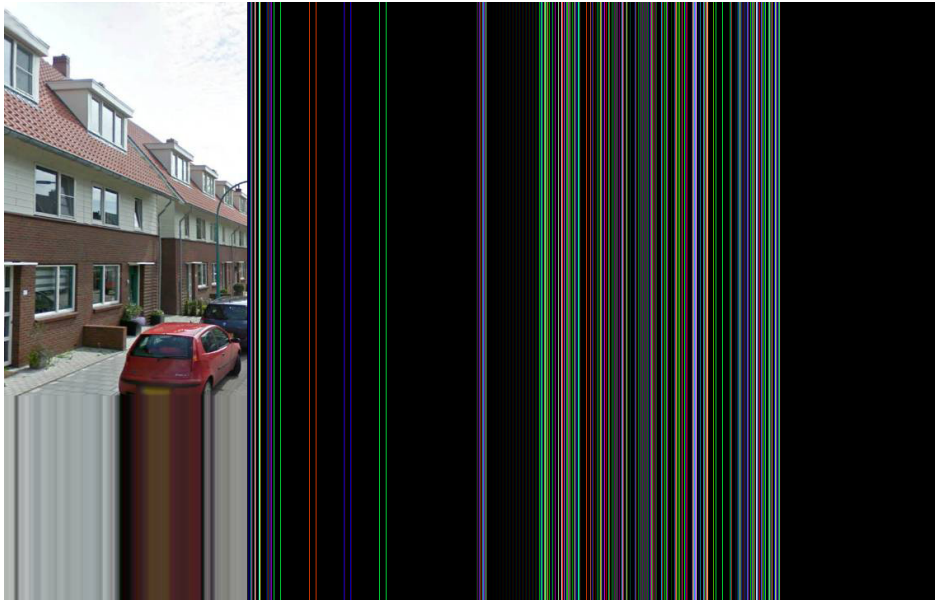
Afbeelding 43 Fregat en zijstraten, De Werven

Afbeelding 44 Klein Alblas

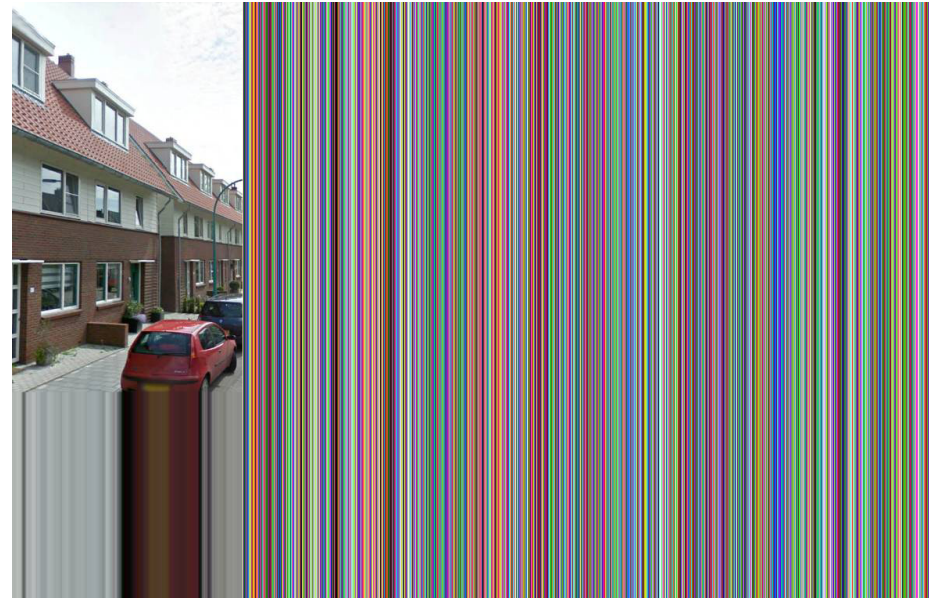


Afbeelding 45 Touwbaan





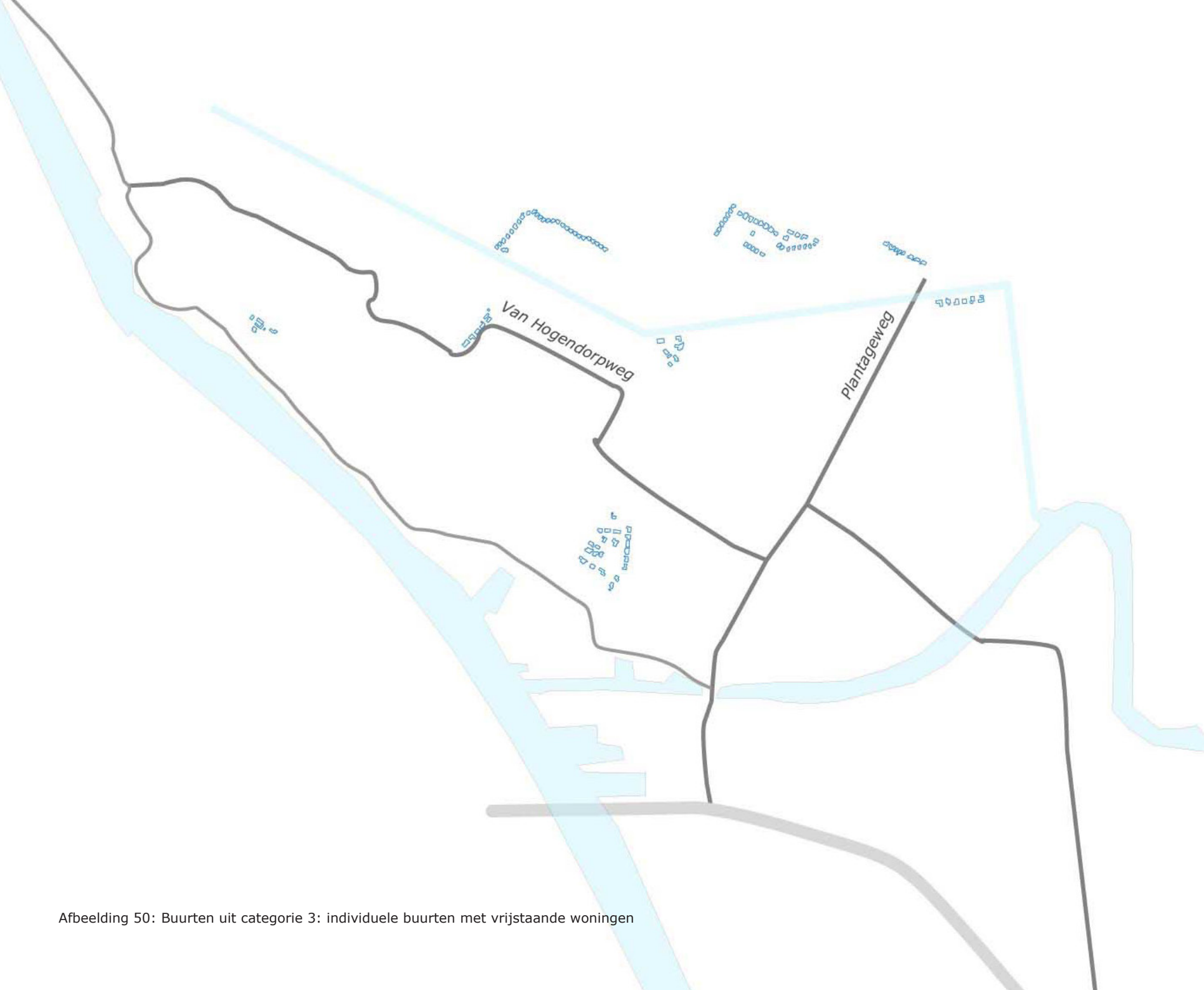
Afbeelding 46 Akkerwinde



Afbeelding 47 De Wervel

Afbeelding 48 en 49 Karper





Afbeelding 50: Buurten uit categorie 3: individuele buurten met vrijstaande woningen

De individuele buurten (categorie 3 en 4)

Hieronder verstaan we de straten en buurten met losstaande woningen zoals het Liesgras en het gebied tussen Ieplaan en Cortgene (centrum) (zie afbeelding 51) én de buurten (veelal gebouwd in de jaren 60, 80 en 90 van de vorige eeuw) die een individuelere, liberalere sfeer hebben. Voorbeelden van deze zijn bijvoorbeeld Blokweer Noord (zie afbeelding 52) en de Schrijversbuurt.

Karakteristieken categorie 3

Individuele buurten met vrijstaande woningen

Dit zijn de wijken met de vrijstaande woningen die los van elkaar ontwikkeld zijn. Dit zijn de kenmerken van deze buurten

- Er zijn geen rijen, alleen individuele woningen, de tuinen lopen rondom de woning, er is daardoor een groene uitstraling
- Er is sprake van opritten en voldoende parkeerruimte, de parkeerruimte vraagt niet veel aandacht in het straatbeeld
- Koopwoningen
- Tuinen zijn groen ingericht
- Dakkapellen zijn mee-ontworpen met de woning
- Waar sprake is van dakop- en aanbouwen wordt bijna altijd gebruik gemaakt van een dakkapel (ook in aangekapte vorm), er wordt geen gebruik gemaakt van nokverhogingen
- De woning verschilt door behandeling van de massa en Materiaal- en kleurgebruik van zijn buur, niet specifiek door ornamentering
- Bijgebouwen op verschillende plekken, verschilt per kavel

- De erfafscheidingen zijn groen

Typisch voorbeeld:

Villabuurtje Ieplaan (centrum), Vrijstaande woningen aan de Van Hogendorpweg (Molenzicht)

In deze categorie vallen de volgende buurten:

- Florabuurt: Resedahof
- Schildersbuurt: Mesdaglaan (noord)
- Staatsliedenbuurt: Van Hogendorpweg tegen Molenzicht
- Zeelt: woningen ten noorden en westen van Zeelt en ten westen van Karper
- Middelland: ten noorden van De Vang grenzend aan het landelijk gebied
- Blokweer Noord: Liesgras en het gebied omsloten door Vossestaart en Kattestaart
- Nieuw-Kinderdijk: W.B. Van der Veldenstraat (zuid t/m 10), Biezenkamp en Lekstraat (oost)
- Cortgene: gebied tussen Blokweerweg, Ieplaan, Vijverhof/Van Nesplantsoen 2

Zie afbeelding 50 voor deze buurten op kaart.

Ambitie voor categorie 3

De ambitie is om zaken die landschappelijk van belang zijn zoals doorkijkjes op het molengebied en groenbeleving in de wijk te borgen. Er zijn geen samenhang brengende elementen in deze buurtjes, afgezien van het gedekte materiaalgebruik en de groene erfafscheidingen. Individuele wijzigingen aan de panden zijn dan ook van kleine invloed op de omgeving.

Regels voor categorie 3

- Voor de regels wordt verwezen naar bijlage 1, de algemene criteria betreffende het vakmanschap. Als extra regels geldt het volgende:
- Doorkijkjes op het achterland en een groene uitstraling van het kavel worden bij nieuwbouw, aanbouw en bijbouw behouden.
- Gedekt kleur- en materiaalgebruik (voor zover niet vergunningvrij)
- Groene erfafscheidingen



Afbeelding 51: voorbeeld individuele buurt/vrijstaande woningen: gebied tussen Ieplaan en Cortgene



Afbeelding 52: voorbeeld individuele buurten: Waterpeper, Blokweer Noord



Afbeelding 53: Kaart categorie 4 half-individuele buurten

Karakteristieke categorie 4: Half-individuele buurt

Hieronder valt het gros van de buurten. Het zijn buurten die weliswaar seriematig vervaardigd zijn, maar waar de nadruk, anders dan in de collectieve buurten van categorie 1, meer op de individuele woning ligt. In deze buurten is geprobeerd ieder huis een eigen herkenningspunt te geven. Het heeft in deze buurten dus ook minder impact wanneer individuele veranderingen worden aangebracht in vergelijking met de collectieve buurten, maar weer meer dan de woningen in categorie 3.

Kenmerken van deze buurt:

- De rij is een herhaling van individuele woningen, soms bestaat de rij uit geschakelde woningen, de rij is kort, in de rij is soms één woning net anders (bv gedraaide kap)
- De straten zijn breder, nauwelijks of geen eenrichtingverkeer, de tuinen zijn dieper de mensen wonen verder van elkaar
- Meer koop- dan huurwoningen
- Tuinen zijn stenig ingericht
- Veel dakkapellen in verschillende vormen en verschil in detaillering
- Waar sprake is van dakop- en aanbouwen wordt bijna altijd gebruik gemaakt van een dakkapel
- In de architectuur wordt geen gebruik gemaakt van ornamenten en detailleringen
- Schuren aan de voorzijde bij de wijken uit de jaren 80, dit maakt het straatbeeld stenig en anoniem en geeft meer privacy in de woning.

Typisch voorbeeld: Blokweer Noord

Tot deze categorie behoren de volgende buurten:

- Vogelbuurt (west)
- Waterland
- Zeelt met uitzondering van straten uit categorie 'individuele buurt'
- Middelland met uitzondering van De Spil en de straten uit de categorie 'individuele buurt'
- Blokweer Noord met uitzondering van straten uit categorie individuele buurt
- Florabuurt Esdoornlaan zuidoostzijde
- Schildersbuurt met uitzondering van Mesdaglaan noord
- Schrijversbuurt
- Cortgene tussen Ieplaan en Van Eesterensingel en Vijverhof oostzijde
- Vogelbuurt
- Staatsliedenbuurt Noord

Ambitie categorie 4

De ambitie is om de huidige kwaliteit van deze wijken in stand te houden. Hier geldt het standaard welstandsniveau. De elementen die samenhang waarborgen zoals:

- doorlopende daklijsten
- doorlopende dakvlakkenritme in schoorstenen en gevelindeling
- herhalende ornamentering

worden beschermd, hiervan zijn er in deze categorie duidelijk minder dan in categorie 1.

Regels

Bij her-, ver-, of nieuwbouw dienen de volgende regels te worden gevolgd.

Ligging

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (hoogteaccenten om stedenbouwkundige accenten te geven en individuele woningen binnen een rij te accentueren, open hoeken)

Massa

- Aansluiten bij bestaande stedenbouwkundige karakteristiek (hoogteaccenten om stedenbouwkundige accenten te geven en individuele woningen binnen een rij te accentueren)
- De afwisseling van zadeldaken en platte daken een rol laten spelen,
- Aanhouden van bestaande belijning in het straatbeeld
- Aanhouden van schoorsteenritmiek (indien aanwezig)
- In sommige buurten (bijvoorbeeld Vogelbuurt) is een standaard, origineel meeontworpen dakopbouw aanwezig, deze dient herhaald worden, uitzonderingen worden niet toegestaan.

Architectonische uitwerking

- Aanhouden van sober, functioneel gevelbeeld waarin de individuele woning afleesbaar is
- Aansluiten bij architectonische karakteristiek
- Aanhouden bestaande plasticiteit
- Materiaal- en kleurgebruik
- Beargumenteerde afweging voor de dakvorm (plat of zadeldak) aangeven.

In deze categorie worden de buurten vanwege hun de architectonische waardering niet los aangestipt, er gelden dus per buurt geen aanvullende regels.

5.7 Transformatiegebieden

Transformatiegebieden zijn gebieden die hetzij zo groot zijn, hetzij zo'n bijzondere ligging hebben dat de mogelijkheid er is om een nieuwe, geheel eigen invulling te krijgen. Voor deze gebieden wordt er onder paragraaf 5.8 een nieuwe welstandsparagraaf opgesteld en vastgesteld.

Deze gebieden hebben altijd nog verbanden met de historie en fysieke omgeving. In deze paragraaf zijn vanuit die optiek onderdelen aangegeven die terug moeten keren in de nieuwe paragraaf.

Momenteel zijn er twee transformatieopgaves, het gebied Mercon Kloos en het gebied van de voormalige gemeentewerf/garagebedrijf aan de Plantageweg.

Regels buitendijks cq. scheepswerven:

Voor de transformatiewijken buitendijks gelden de volgende regels:

- In de wijken met een geschiedenis van watergebonden industrie moet de geschiedenis op enigerlei voelbaar en traceerbaar blijven. Dit kan bijvoorbeeld door materialen toe te passen die met een patina verouderen, bestaande elementen in de ondergrond voor de nieuwe buitenruimte te bewaren en/of het dakenlandschap van de oude bebouwing over te nemen. Ten minste één van de drie beschreven manieren dient te worden toegepast aangevuld met een eigen wijze.
- Volumes en doorzichten moeten een relatie vanaf de dijk met het water vormgeven, er moet een relatie zijn met de maat van de gebouwen aan de binnendijkse zijde,

aan de dijk zelf mogen geen rijwoningen gerealiseerd worden. Er moet worden gezocht naar een typologie die de eigenheid van de gebieden benadrukt.

- Hedendaagse vormgeving passend in de omgeving door gebruik van ornamentering, verfijnde detaillering en aansluitend materiaalgebruik. Op elke afstand moet het pand iets nieuws bieden aan de ervaring (dichtbij tactiliteit, veraf verfijning op niveau van volume).
- Transformatielocaties aan de dijklijnen moeten zich verhouden met de regels voor bouwen aan de dijklijnen.

Mercon Kloos is aangewezen als transformatiegebied. Op basis van bovenstaande zal voor dit gebied (op termijn) een welstandsparagraaf voor dit gebied worden opgesteld en ingevoegd onder hoofdstuk 7.

Regels locatie Plantageweg/ C. Smitstraat

Deze locatie wordt herontwikkeld. Hiervoor gelden onderstaande regels.

Ligging

- aan de randen dient het open stuk bebouwd te worden in de bestaande rooilijnen
- in het midden van het terrein kan een eigen sfeer ontstaan

Massa

- aan de randen is de massa hetzelfde als de omliggende panden (in de Cornelis Smitstraat wordt aansluiting gezocht bij naastgelegen herenhuistype of wanneer dit niet mogelijk blijkt, bij de woningen aan de

overzijde van de straat)

Architectonische uitwerking

- aan de Plantageweg wordt aansluiting gezocht met het straatbeeld van de Plantageweg
- het middengebied kan een eigen sfeer en uitstraling krijgen, zo mogelijk zichtbaar vanaf de Plantageweg
- uitwerking aan de Kerkstraatzijde volgt de regels voor dat gebied (zie bij 'lint langs de Alblas')

Materiaal- en kleurgebruik

- aan Plantagewegzijde: gelijkend aan naastgelegen bebouwing Plantageweg
- middengebied: vrij mits er geen negatieve uitstraling (door gebruik van felle kleuren) is op de omgeving



Afbeelding 54: Kerkgebouw Parallelweg (nagenoeg originele staat)



Afbeelding 55: Kerkgebouw Ieplan (originele staat)



Afbeelding 56: Kerkgebouw Scheldeplein (reeds aangebouwd)



Afbeelding 57: Scholen en gymnastieklokaal Weverstraat (raamindeling veranderd)

5.8 Beeldbepalende panden en potentieel beeldbepalende panden

In Alblasserdam zijn binnen het beschermd dorpsgezicht 331 beeldbepalende zaken aangewezen. In de rest van het dorp staan ook nog enkele bijzondere panden die nog geen beschermde status hebben. Deze zullen in de nabije toekomst aangewezen worden als beeldbepalende zaak.

Het gaat om de volgende panden:

- Kerkgebouw Parallelweg 7, Onze Lieve Vrouwe Parochie (inclusief woning en toren),
- Kerkgebouw Ieplaan 9, Gereformeerde Havenkerk,
- Kerkgebouw Scheldeplein 2, Ichtuskerk,
- Scholen en gymnastieklokaal Weverstraat, Maaskant.

In de uitbreidingswijken van de jaren 50 en 60 werden voorzieningen gebouwd welke een plaats kregen in zogenaamde voorzieningstroken. Zodoende konden mensen in hun eigen wijk de belangrijkste alledaagse functies vinden. Hierbij hoorde ook de kerk. Alle drie deze kerken zijn gebouwd als onderdeel van hun wijk en representatief voor de periode waarin ze zijn gebouwd. Ze hebben ook uitzonderlijke architectonische kwaliteit ten opzichte van andere kerken.

De schoolgebouwen zijn van de hand van één van Nederlands belangrijkste wederopbouwarchitecten, Hugh Maaskant. Hiervan zijn de raampartijen helaas veranderd.

Ambitie

De ambitie is om deze panden en de overige

beeldbepalende zaken in hun architectonische schoonheid voort te laten bestaan. Dat betekent onder andere dat bij noodzakelijke wijzigingen van het pand, bijvoorbeeld uitbreiding, het nieuwe deel zo ontworpen moet worden dat het originele gebouw duidelijk afleesbaar blijft. Bij renovatie dienen de originele bouwplannen als basis voor de renovatie.

Regels

- Bij renovatie dient het pand zoveel mogelijk in oorspronkelijke staat te worden gebracht.
- Bij noodzakelijke wijzigingen die verbouw of aanbouw tot gevolg hebben, is het originele gebouw leidend in de vormgeving en laat de nieuwbouw het originele gebouw erfahrbaar. In het ene geval betekent het dat dezelfde architectuur gebruikt moet worden, in het andere geval dat een contrasterende architectuur passender is. Een en ander ter beoordeling aan de welstandscommissie.

5.9 Bedrijven en industrie

Op de bedrijventerreinen Hoogendijk en Nieuwland is de kwaliteit van de architectuur een onderscheidende factor ten opzichte van bedrijventerreinen in de omgeving. Het is een vestigingsfactor geworden. Om de eenheid te bewaren zullen de volgende handboeken toetsingskader blijven

- Handboek Hoogendijk 1999 en aanvulling 2001
- Handboek Nieuwland

tot de laatste kavels zijn ontwikkeld. Daarna zal er onder deze paragraaf een nieuwe tekst worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor de overige terreinen gelden de algemene criteria uit bijlage 1. Bij grootschalige herontwikkeling zal er een welstandsparagraaf onder hoofdstuk 7 worden toegevoegd.

5.10 Groen en parken

Karakteristiek

Sportcomplexen hebben vaak een planmatige en rationele opzet. De bebouwing van deze gebieden heeft een recreatieve bestemming en staan meestal vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor rondom zichtbaar. In Alblasserdam zijn de sportcomplexen en volkstuinten te karakteriseren als complexen met weinig samenhang tussen het landschap en de bebouwing.

Ambitie

De ambitie is een verzorgde omgeving te houden voor deze recreatieve bestemming.

Er geldt het standaardniveau van welstand.

Regels

Ligging

- De voorzijde van de massa is gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- Bijgebouwen staan op de achtergrond
- Geen opslag op open terrein

Massa

- Per terrein één hoofdmassa
- Gelede massa
- Aanbouwen zijn ondergeschikt

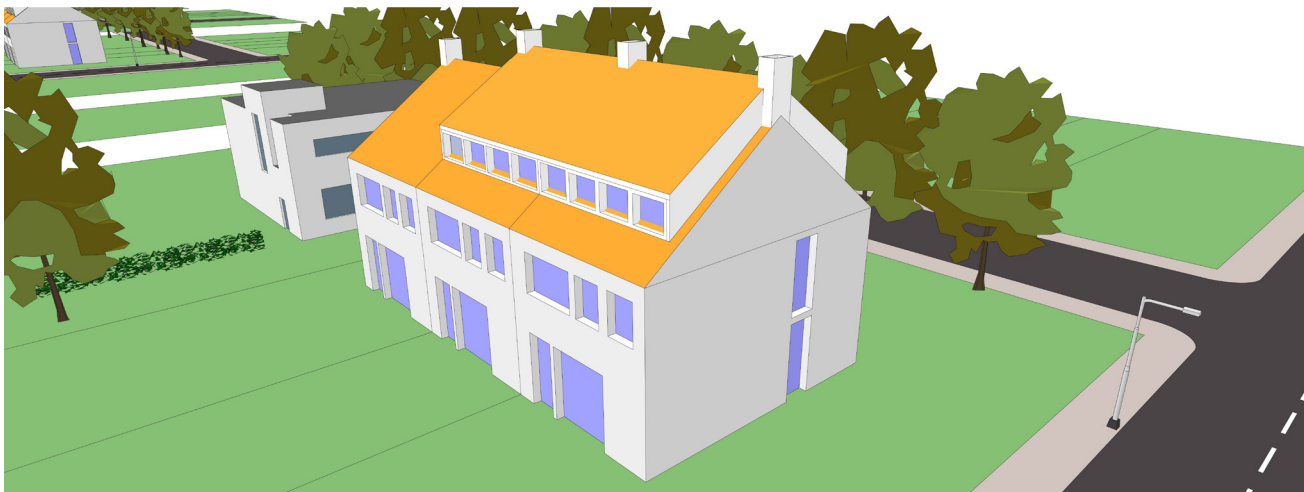
Architectonische uitwerking

- De entree krijgt een nadruk

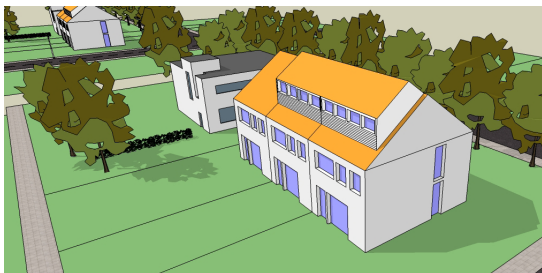
Materiaal- en kleurgebruik

- De kleuren zijn natuurlijk en gedekt

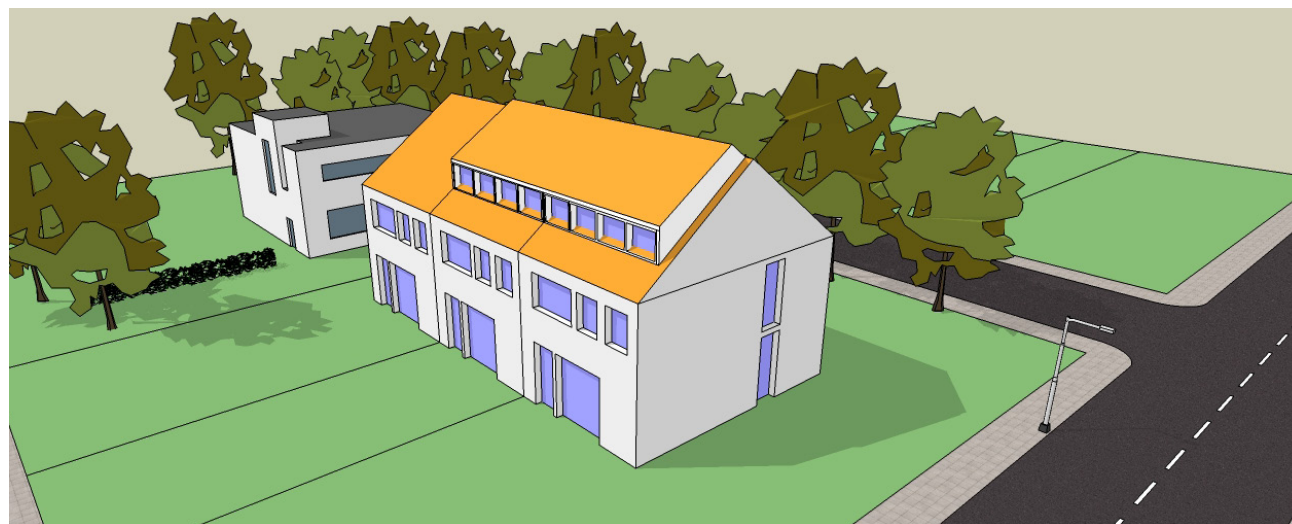
Verder gelden de algemene criteria uit bijlage 1.



Afbeelding 59: GOED: nokverhoging voor rij met schoorstenen gezien van achterzijde huis, afstand van zijgevel, tussen schoorstenen door om ritmiek schoorstenen te houden



Afbeelding 60: NIET GOED: nokverhoging met te hoge borstwering



Afbeelding 61: GOED: nokverhoging voor rij zonder schoorstenen gezien van achterzijde huis, afstand van zijgevel

6 Welstandsregels voor kleine bouwwerken

De gemeente wil kleine plannen snel beoordelen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare regels, die de planindieners vooraf veel duidelijkheid geven. Deze regels zijn opgesteld voor:

- dakkapellen en -opbouwen,
- dakramen, zonnepanelen en -collectoren,
- aanbouwen,
- bijgebouwen,
- erfafscheidingen,
- gevelwijzigingen,
- installaties,
- rolluiken en
- reclame.

Voor onderstaande regels geldt dat als eraan wordt voldaan, het plan altijd goedgekeurd wordt. Past het ingediende plan niet binnen de regels, dan volgt overleg met en beoordeling door de welstandscommissie op basis van de gebieds- en eventuele andere criteria.

Sommige kleine plannen hoeven zelfs niet aan deze regels te voldoen, in paragraaf 6.2 zijn deze vergunningvrije objecten beschreven.

6.1 Wat is vergunningvrij

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen (met name aan achterkanten) niet wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Wel moeten de plannen voldoen aan minimale eisen van welstand. Als dat niet het geval is en de plannen wijken teveel af van hun omgeving waardoor afbreuk wordt gedaan aan de omgeving, grijpt de gemeente in op basis van de excessenregeling (zie hoofdstuk 8).

Bij vergunningvrije bouwwerken geldt doorgaans dat de invloed op de openbare ruimte gering is.

De meest actuele informatie over vergunningvrij bouwen en wat exact vergunningvrij is, is terug te vinden op de website van de overheid, www.omgevingsloket.nl/vergunningcheck.

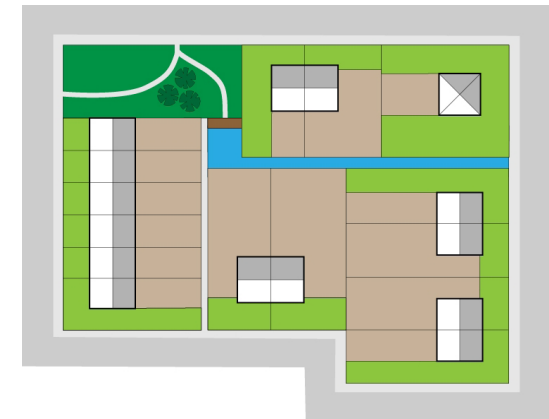
Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de regels voor kleine plannen. Voldoet het bouwplan niet aan deze regels of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de regels, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedsgerichte welstandsregels.

In verband met vergunningvrijheid is het van belang om het begrip voor- en achtererf te introduceren. Op afbeelding 58 kunt u dit zien.

6.2 Dakkapellen en -opbouwen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap die bepalend is voor het straatbeeld. Een dakkapel moet een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de kapvorm of het silhouet domineren.

Een dakopbouw is een grotere toevoeging waarbij het plafond van de ruimte onder het dak gedeeltelijk hoger komt te liggen.



Erf

- ▬ bebouwing
- ▬ achterkant
- ▬ voorkant

Openbaar toegankelijk gebied

- ▬ weg
- ▬ stoep en achterpad
- ▬ groen
- ▬ water

Afbeelding 58: Begripsbepaling erf

Afbeelding 62: Nokverhoging gezien vanaf voorzijde GOED qua behoud ritmiek schoorstenen, NIET GOED qua afstand tot originele zijgevel (geen afstand gehanteerd)



Afbeelding 63: Rij met nokverhogingen gezien vanaf de achterzijde, GOED: ritmiek van de schoorstenen is behouden, GOED: hoogte borstweringen, gebruik van glas als gevelmateriaal



Dakkapellen en -opbouwen in het beschermd dorpsgezicht

In het door Alblasserdam aangewezen beschermd dorpsgezicht zijn aanvullende dakopbouwen en -kapellen uitgesloten tenzij ze in lijn met de architectuurstijl uit de bouwtijd zijn vormgegeven en door de monumentencommissie en de welstandscommissie zijn goedgekeurd. (Zie afbeelding 5 hoofdstuk 4 en de website van de gemeente voor een kaart van het gemeentelijk beschermd dorpsgezicht.)

Voor de beoordeling gebruikt de welstandscommissie de algemene regels uit bijlage 1.

Dakkapellen en -opbouwen in de overige gebieden

Dakkapellen worden voor de overige gebieden beoordeeld aan de hand van onderstaande regels. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de collectieve buurten (categorie 1 en 2, zie paragraaf 5.6) en de individuele buurten (categorie 3 en 4, zie paragraaf 5.6).

Collectieve buurten (categorie 1)

Regels voor collectieve buurten

Voor de categorie collectieve buurten is bij de beschrijving van de buurten aangegeven dat deze buurten een bijzondere ruimtelijke samenhang hebben die wordt gevormd door de lange lijnen en herhalingen van elementen. Schoorstenen en dakvlakken zijn hierin zeer bepalend. Dakkapellen op onaangetaste dakvlakken in collectieve buurten zijn aan de voorzijde niet toegestaan anders dan als enkelzijdige, naar achteruitgebouwde nokverhoging (zie afbeeldingen 59 t/m 63).

Dit heeft als voordeel dat het dakvlak wordt vergroot in plaats van aangetast en dat met meer ruimte wint in het huis. In deze straten zijn geen dakkapellen toegestaan, wel dit type nokverhogingen.

De nokverhoging dient op de volgende manier gedetailleerd te worden, zie afbeeldingen 59 t/m 63.

Op afbeelding 62 ziet u een gedeeltelijk geslaagde nokverhoging.

Overige buurten (categorie 2, 3 en 4)

Voor traditionele dakkapellen gelden de volgende regels om ondergeschiktheid van de kapel aan het dakvlak te waarborgen:

- De noklijn van het dak blijft zichtbaar. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot zijn.
- Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak eist de gemeente een herhaling van uniforme exemplaren en rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl is namelijk wenselijk om rust en samenhang te brengen en de dakkapellen niet te laten domineren in het straatbeeld.
- In dit type wijken is zowel een dakkapel met plat dak als ook een aangekapte dakkapel toegestaan, zie voor detaillering afbeelding 64.

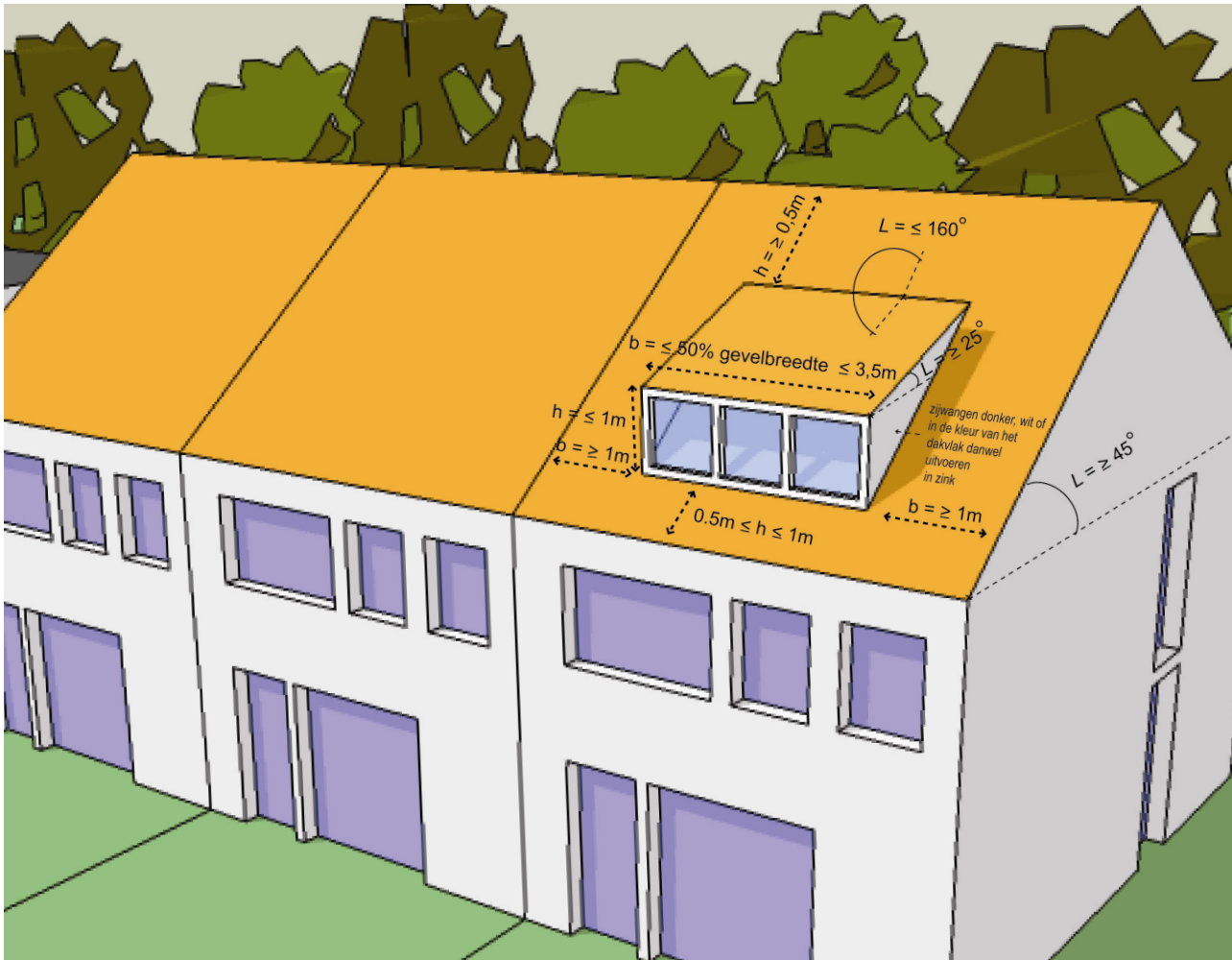
Algemene regels dakkapel

(zowel aangekapt als met plat dak)

- bestaande, vergunde dakkapellen in het bouwblok worden herhaald
- de dakkapel is gelijkvormig aan eerder geplaatste dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een

positieve welstandsbeoordeling hebben

- Bij een dakvlak met een hellingshoek van minimaal 45 graden, is kapel in vorm aankapping mogelijk, de kozijnhoogte (geen betimmering onder kozijn) is maximaal 1 meter, rond de 25 graden en een maximale hoek van graden, niet plat afdekken (afbeelding 64)
- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak van een hoofdgebouw. Toepassing op een bijgebouw, een wolfseind of een dakhelling van minder dan 30 graden is niet toegestaan.
- meerdere dakkapellen op een gebouw of bouwblok rangschikken op één horizontale lijn
- per dakvlak van een woning hoogstens één dakkapel aan een voorkant of twee aan een achterkant
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden, afhankelijk van de architectuur van de onderbouw,
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding en -indeling onderliggende bouwlagen
- minstens 0,50 en hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- minstens 0,50 m dakvlak boven de dakkapel
- aan een voorkant minstens 1,00 m dakvlak naast de dakkapel
- aan een achterkant minstens 0,50 m dakvlak naast de dakkapel (en minstens 1,00 m tussen twee dakkapellen)
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik
- aan een voorkant breedte in totaal hoogstens 50% van het dakvlak met een maximum van 3,50 m



Afbeelding 64: Eisen aangekapte dakkapel (voor- en/of achterzijde pand)

- aan een achterkant breedte in totaal hoogstens 70% van het dakvlak met een maximum van 7,00 m
- hoogte loodrecht gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of trim
 - aan een voorkant maximaal 1,50 m
 - aan een achterkant maximaal 1,75 m
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zink
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen

6.3 Dakramen, zonnepanelen 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 zonnecollectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. De gemeente wil echter om andere redenen dan welstand meewerken aan aanvragen voor zonnepanelen en -collectoren. Wel moet overwogen worden of het plaatsen van zonnepanelen en collectoren de meest rendabele ingreep is, voordat wordt overgegaan tot het aantasten van het dakvlak, dit geldt des te mee voor het beschermd dorpsgezicht.

Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van

uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Een dakraam, paneel of collector voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en/of algemene regels.

Dakramen, zonnepanelen en zonnecollectoren in het zicht vanuit de openbare ruimte worden beoordeeld aan de hand van onderstaande regels.

Regels

Omdat aanvragen voor dakramen, zonnepanelen en -collectoren weinig voorkomen, zijn hier geen toegesneden regels op geformuleerd, er wordt getoetst aan de algemene criteria uit bijlage 1, in bovenstaand kader.

6.4 Aanbouwen

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gebouw zoals een erker, serre of garage. Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant. Om het straatbeeld intact te houden

dient er aan de voorkant ruimte te blijven tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden.

De regels voor ligging van aanbouwen in het gebied Dijklint aan de Noord, staan daar beschreven. Daarnaast gelden onderstaande regels over maat, plaatsing, detaillering en materiaal- en kleurgebruik.

Regels

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande regels.

Ligging

- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen met uitzondering van erkers aan de voorgevel

Massa

- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw en is direct tegen de hoofdmassa geplaatst
- hoogstens één aanbouw aan een gevel
- goothoogte maximaal tot aan de vloer van de eerste verdieping, aan achterkanten een nokhoogte van maximaal 3,50 m
- breedte aan de zijgevel hoogstens 40% van de breedte van de oorspronkelijke gevel
- breedte aan de achtergevel hoogstens 100% van de oorspronkelijke gevel, met uitzondering van hoekaanbouwen

- diepte aan een voorgevel hoogstens 1,00 m en breedte binnen de maat van het oorspronkelijke kozijn
- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond of op kavel afgestemde vorm (bijvoorbeeld schuine erfgrans)
- plat afdekken of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting
- aan een voorkant plat afdekken, aan een achterkant is ook een kap mogelijk met dak aansluitend op bestaande kap of een flauw hellend glazen serredak mogelijk

Architectonische uitwerking

- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw

Kleur- en materiaalgebruik

- de detaillering is bescheiden, een overstek, boeiboord en ornamenten is afgestemd op het hoofdgebouw
- materialen en kleuren van de gevels, kozijnen en profielen is gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw
- de aanbouw bestaat voor 40 tot 75% uit openingen en glas, met uitzondering van serres

Extra regels in gebieden met het welstandsniveau standaard-plus

Algemeen: aanbouwen in de beschermde dorpsgezichten worden voorgelegd aan de

welstandsc commissie en getoetst op de algemene welstandscriteria (zie bijlage 1).

Ligging

- afstand tot de zijerfgrens minimaal 1,00 m met uitzondering van tussenwoningen
- de zijaanbouw verspringt ten opzichte van de achtergevelrooilijn

Massa

- hoekaanbouwen zijn mogelijk aan een achterkant
- diepte hoogstens 3,00 m gemeten vanaf de oorspronkelijke gevel

Architectonische uitwerking

- aan een voorgevel uitvoeren als erker met gemetselde onderbouw (of wanneer het hoofdgebouw in een ander materiaal is gebouwd, dat materiaal)

Materiaal- en kleurgebruik

- bij tussenwoningen een eenvormige overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrans (muurdam) of een scheidende penant

6.5 Bijgebouwen

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping.

Vrijstaande bijgebouwen zijn bepalend voor het straatbeeld. Daarom vragen wij om plaatsing aan de achterkant met een volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. De vormgeving is daarbij af te stemmen op het karakter van het hoofdgebouw of de inrichting van het erf.

Bijgebouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande regels.

Regels

Ligging

- het bijgebouw voldoet aan de regels genoemd bij het betreffende gebied
- is geplaatst op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
- bijgebouwen op ten minste 2,00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw en eventuele aanbouwen

Massa

- het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- hoogte:
 - plat bijgebouw: tot 0,30 m boven vloerpeil eerste verdieping en maximaal 3,00 m
 - bij kap: goothoogte maximaal 2,70 m en nokhoogte maximaal 5,00 m
- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond

- plat afdekken of aan achterkanten met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting of een flauw hellend glazen serredak

Architectonische uitwerking

- gevelgeleding in zoverre zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- het bijgebouw bestaat voor 20 tot 75% uit openingen en glas, met uitzondering van kassen

Kleur- en materiaalgebruik

- de detaillering is bescheiden met een overstek, boeiboord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw

Het bestemmingsplan regelt vaak zaken als rooilijnen en maximale afmetingen. Wanneer er strijdigheid is tussen de regels uit het bestemmingsplan en onderstaande regels, gaan de regels uit het bestemmingsplan voor.

Extra regels in gebieden met het welstandsniveau standaard-plus.

- Aan- en bijgebouwen in het beschermd dorpsgezicht voldoen minimaal aan bovenstaande eisen en worden tevens op de gebiedscriteria getoetst door de welstands- en de monumentencommissie.

6.6 Erfafscheidingen

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

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden en de seriematige woonbuurten weer om andere dan het dijklint.

Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een meer open en vriendelijke uitstraling.

Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maximale afmetingen. In het geval de regels hiervoor ontbreken, gelden de in de nota genoemde criteria voor maat en plaats.

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende regels wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebiedsregels.

Regels

- de erfafscheiding voldoet aan de karakteristieken voor het gebied (zie hoofdstuk 5)
- hoogte maximaal 1,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst voor de voorgevel
- hoogte maximaal 2,00 m (vanaf 1m achter de voorgevel) als erfafscheiding wordt geplaatst achter de voorgevel
- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering
- vormgeving inclusief bovenbeëindiging recht (dus geen toogvorm)
- één vormgevingsprincipe per afscheiding toepassen
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen (geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen)
- terughoudende kleuren gebruiken.



Afbeelding 65: passende erfafscheiding

6.7 Gevelwijzigingen

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

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

Kozijn- en gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld met onderstaande regels.

Algemeen

- de kozijn- of gevelwijziging voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied
- de wijziging is in maat, vorm en uitwerking gelijk aan eerdere wijzigingen bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad

Ligging

- --

Massa

- --

Architectonische uitwerking

- wanneer de kozijn- of gevelwijziging inbreuk maakt op de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, wordt deze beoordeeld op de algemene criteria uit bijlage 1.
- nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen,
- samenhang en ritmiek van het bouwblok worden behouden,
- kleur- en materiaalgebruik
- gevelopeningen moeten transparant zijn ingevuld (niet blinderen met panelen of verf),
- kleuren afgestemd op de kleuren van het hoofdgebouw en de omgeving.

6.8 Installaties

Installaties voor bijvoorbeeld airconditioning, kleine windmolens en antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de installatie aan een achterkant aan te brengen.

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

Een installatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende regels wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en/of algemene criteria.

Regels

Omdat aanvragen voor installaties weinig voorkomen, zijn hier geen toegesneden regels op geformuleerd, er wordt getoetst aan de algemene criteria uit bijlage 1, in bovenstaand kader.

6.9 Rolluiken

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

Een rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende regels wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Regels

Algemeen

- de rolluiken voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied
- vrij van (overige) regels indien geplaatst aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen

Ligging

- --

Massa

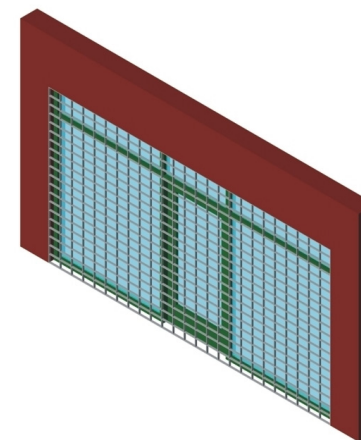
- --

Architectonische uitwerking

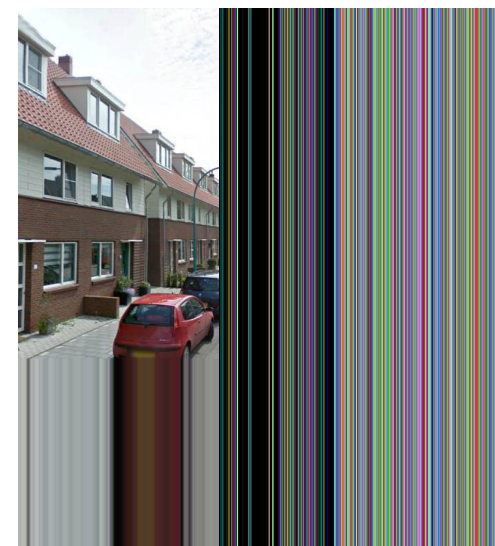
- aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en voor minstens 90% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen
- bij plaatsing aan buitenzijde een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel

Kleur- en materiaalgebruik

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel



geplaatst voor de pui en voor 90% glasheldere doorkijkopeningen



6.10 Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames vragen vanuit hun doelstelling aandacht en vormen hiermee een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. Derhalve is voor plaatsing in beginsel altijd een vergunning van de gemeente nodig.

Beleid

Binnen de gemeentelijke organisatie is in 2013 reclamebeleid opgesteld voor reclame in de publieke ruimte. Onderstaande regels gelden voor reclame op of bij panden op privaat terrein.

Karakteristieken

Onder reclame wordt verstaan elke vorm van handelsreclame, overgebracht door middel van een aankondiging, mededeling, uitbeelding, voor zover deze bij voorbeeld vanaf de weg of spoorlijn zichtbaar is en voor deze geen betrekking heeft op de vrijheid van meningsuiting als bedoeld in artikel 7 van de Grondwet.

Onder reclameobject wordt verstaan, ieder object (zoals een bord, lichtbak, zuil, vlag, etcetera) dat de taak kan hebben om de aandacht te vestigen op een zaak of product. Ook een (bedrijfs)naamaanduiding(en) wordt beschouwd als een reclameobject.

Met gevelreclame wordt bedoeld ieder reclameobject dat aan de gevel van een gebouw is bevestigd.

Met vrijstaand reclameobject wordt bedoeld

ieder reclameobject dat niet aan een gebouw is bevestigd.

Ambitie

De ambitie is dat reclame ondergeschikt is aan de sfeer van de buurt. Reclame moet bijdragen aan de ambities voor de verschillende gebieden. Er wordt ruimte gegeven om ondernemers zich kenbaar te laten maken, op een bescheiden manier.

Regels

Er wordt in onderstaande regels geen uitspraak gedaan voor tijdelijke (sandwichborden) of mobiele reclameobjecten (auto's aanhangwagens). Voor de handhaving hiervan is het toepassen van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een afdoende beleidsinstrument.

- Er mag geen gebruik gemaakt worden van verlichting die de reclameboodschap vertoont (bijvoorbeeld neonverlichting, (bewegende) schermen).
- Er mag geen gebruik worden gemaakt van verlichte borden, wel van aangelichte reclame.
- De reclame dient beperkt te worden tot de essentie. Een ondernemer mag reclame voor zichzelf maken. Daarbij is het niet de bedoeling dat alle merknamen van de te koop zijnde artikelen ook op de gevel prijken. Wat de essentie is, kan door de ondernemer worden bepaald. De ene keer zal dat zijn naam zijn, een andere keer het soort bedrijf of een productnaam wat de ondernemer pleegt te verkopen.

- Reclameobjecten buiten de contouren van het gebouw, zoals op daken, zijn niet toegestaan.
 - Bij het indienen van nieuwbouw- of verbouwingsplannen voor winkelruimten of bedrijfsgebouwen dient de vorm, omvang, plaatsing en kleur van geplande reclameobjecten te zijn aangegeven.
 - Ondoorzichtige ('blinde') etalages met reclame daarop aangebracht zijn niet toegestaan.
 - Gevelreclame-objecten worden alleen aan de voorgevel toegestaan. Hier kan van worden afgeweken wanneer er sprake is van een hoekpand of wanneer de achterkant grenst aan een parkeergebied.
 - Indien er sprake is van (ondergeschikte) bedrijfsactiviteiten in een woning is één onverlicht reclameobject van maximaal 0,50 m² met attentiewaarde toegestaan.
 - Per gebied, zie onderstaand zijn er de volgende regels.
- A. Winkelgebieden:
1. maximum aantal reclames: 2 per winkel/bedrijf te onderscheiden in maximaal 1 uitsteekreclame (haaks op de gevel) en 1 reclame-uiting evenwijdig aan de gevel (zgn. langsreclame),
 2. maximum oppervlakte van de uitsteekreclame: 0,80 m²,
 3. plaatsing uitsteekreclame: onder de raamopeningen van de eerste verdieping tot een maximum hoogte van 4,00 meter boven maaiveld (bovenkant reclame),
 4. breedte langsreclame: maximum 60 % van de pandbreedte,
 5. hoogte langsreclame: maximum 0,40

meter, of indien van toepassing maximaal 70 % hoogte van de borstwering, luifel of boeideel,

6. hoogteplaatsing langsreclame: indien pand voorzien is van een luifel, dan op deze luifel, anders tegen de gevel, onder de raamopening van de eerste verdieping tot een maximum hoogte van 4,00 meter (bovenkant reclame),
7. breedteplaatsing langsreclame, binnen de vlakken gelegen direct boven de raam/deuropeningen of luifel; uitgangspunt is het integreren van het reclameobject in de luifel of om losse letters te gebruiken.

B. Bedrijfsterreinen:

naam, beroeps en/of productaanbieding moeten t.a.v. plaatsing, omvang, vorm, aantal (maximaal 2) en kleur, afgestemd worden op het gebouw waarop de reclame betrekking heeft. Voor wat betreft de gevelreclame, 'langsreclame' tenzij andere reclame hogere kwaliteit oplevert.

Uitgangspunt hierbij is om vrijstaande reclameobjecten te hanteren voor gezamenlijke bedrijfsherkenning (bijvoorbeeld voor een bedrijfsverzamelcomplex).

C. Woongebieden.

Gezien het feit, dat er geen relatie is tussen woonmilieu en reclame-uitingen, wordt hier geen enkele soort reclame toegestaan. (Reclame op daken van flats, op zichzelf staande reclame, reclame aan gemeentelijke

gebouwen enzovoort is niet toegestaan.)

Een uitzondering hierop vormen woningen met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep, zoals een arts, een architect, een verzekeringsadviseur, een pedicure, etc. In deze gevallen is een beperkte/onverlichte naam-of beroepsaanduiding mogelijk van 0,5 m2.

D. Sportterreinen.

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

E. In het beschermd dorpsgezicht

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

De afmetingen zijn zoals in de woonwijken.

Uitgangspunten per gebied ten aanzien van reclameobjecten en bij winkel- en bedrijfspanden en de andere genoemde gebieden zijn:

Gebied	Totaal aantal toegestane reclame-objecten	waarvan maximum aantal vrijstaande reclame-objecten	vorm	maximummaat
A	2	0	langsreclame	60 % van gevelbreedte en 0.40 meter hoog
B	2	1	langsreclame	per geval te bepalen
C			gevelreclame *1	per geval te bepalen
D	2	1		per geval te bepalen
E			gevelreclame *1	per geval te bepalen

*1 Indien gevelreclame afbreuk doet aan het karakter van het gebouw kan vrijstaande reclame een goed alternatief vormen.

7 Welstandsregels voor nieuwe, grote projecten

Sommige projecten maken een nieuwe omgeving. Dan bieden de gebiedsregels uit hoofdstuk 6 geen houvast voor toetsing. Voor deze gebieden kan een nieuwe paragraaf geschreven worden welke wordt vastgesteld door de raad en in dit hoofdstuk ingevoegd.

Door de regels voor nieuwe transformaties op te nemen in de nota, wordt een onoverzichtelijk stelsel van losse beeldkwaliteitplannen voorkomen.

In hoofdstuk 6 staan onder het kopje transformatiegebieden een aantal regels opgenomen die in de beeldkwaliteitplannen hun weerslag moeten vinden.

Van de negen bestaande beeldkwaliteitplannen, kwaliteitshandboeken en welstandsparagrafen blijven de volgende geldig:

- Welstandsparagraaf Lint Vinkerpolderweg 2011, hiernaar wordt verwezen in hoofdstuk 6.
- Haven-Zuid, 2009,
- Kwaliteitstoets `De Werven` (Alblasserwerf', 2004 (alleen deel voor dijk/ en havenwoningen en Blok aan de Noord)
- Handboek Nieuwland, 2003,
- Handboek Hoogendijk 1999 en aanvulling en 2001.

Deze zijn te raadplegen op de gemeentelijke website.

De overige vervallen voor wat betreft het deel dat over welstand gaat. Dit zijn:

- Vinkerpolderweg Lange Steeg (gereed)
- Waterhoven-West november 2005 (gereed)
- Regieaanwijzingen Vinkerpolderweg e.o. 2003 (opgenomen in kader uit 2011)
- Beeldkwaliteitplan Mercon Kloos februari

2010.

- Beeldkwaliteitstoets `De Werven` met uitzondering van bovengenoemde gebieden

7.1 welstandparagraaf transformatiegebied 1

Lint Vinkerpolderweg

Deze welstandsparagraaf beschrijft de karakteristieken van de Vinkerpolderweg alsmede de welstandsambitie en regels voor dat gebied. De paragraaf is vastgesteld in 2011.

7.2 welstandparagraaf transformatiegebied 2

Haven Zuid, Havenkwartier en Scheepswerf

De gemeente Alblasserdam beoogt de herstructurering van het natte bedrijventerrein Haven Zuid. Deze herstructurering biedt mogelijkheden voor de economische revitalisering ten behoeve van de aan scheepsbouw gerelateerde bedrijvigheid.

De ligging van Haven Zuid biedt tevens kansen voor de verbetering van de entree van Alblasserdam, het herstel van zichtlijnen op het water van de Noord, de realisatie van toeristische voorzieningen en het ontwikkelen van een transferium voor de recreatieve trekpleisters in de omgeving zoals het werelderfgoed Kinderdijk, de binnenstad van Dordrecht, de Biesbosch en overige recreatieve activiteiten in de Drechtsteden en de

Alblasserwaard. Het Beeldkwaliteitplan Haven Zuid is een zelfstandig document aansluitend op de `Stedenbouwkundige Visie Haven Zuid`. Het beeldkwaliteitplan is vastgesteld op 7 oktober 2009.

7.3 welstandparagraaf transformatiegebied 3

Beeldkwaliteitstoets `De Werven`

De gemeente heeft in samenwerking met marktpartijen het Verolmeterrein ontwikkeld. Een groot deel van het project is gerealiseerd. Alleen de dijk/ en havenwoningen, het blok en de kade aan de noord en een deel van de Kraanbaan moet nog worden ontwikkeld. Voor deze delen geldt de beeldkwaliteitstoets als welstandskader. De reeds bebouwde delen vallen binnen het bestek van de overige hoofdstukken van de nota. De beeldkwaliteitstoets is vastgesteld in 2004.

7.4 welstandparagraaf transformatiegebied 4

Handboek Nieuwland

Het bedrijventerrein Nieuwland diende een kwalitatief goed ontworpen bedrijventerrein te worden om niet alleen functioneel maar ook ruimtelijk-visueel een bijdrage te leveren aan de gemeente. Dit is het ook geworden. Nog niet alle kavels zijn uitgegeven. Voor die kavels geldt het handboek. Het bevat welstandseisen en eisen, richtlijnen en adviezen omtrent bestratingen, beplantingen en straatmeubilair. Het handboek

Nieuwland is vastgesteld in 2003.

Handboek Hoogendijk en aanvullingen

Om van het bedrijventerrein Hoogendijk een kwalitatief hoogwaardig terrein te maken, werd stedenbouwkundige samenhang ingezet als middel. In het verlengde daarvan worden aan de inrichting van terreinen, openbare ruimte en aan de architectuur eisen gesteld. Deze zijn verwoord en verbeeld in twee documenten: het Bestemmingsplan Hoogendijk en het Handboek Hoogendijk. Het handboek is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor (toekomstige) eigenaren, ontwerpers en gebruikers van terreinen en gebouwen en vormt het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. Het handboek is vastgesteld in 1999, de aanvulling in 2001.

**7.5 welstandparagraaf
transformatiegebied 5**

xxxx vast te stellen door gemeenteraad xxxxxxx
xx xxxxxx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

xx
xx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

**7.6 welstandparagraaf
transformatiegebied 6**

xxxx vast te stellen door gemeenteraad xxxxxxx
xx xxxxxx

xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

xx
xx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

**7.7 welstandparagraaf
transformatiegebied 7**

xxxx vast te stellen door gemeenteraad xxxxxxx
xx xxxxxx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

xx
xx
xx
xxxxxxxxxxxxxxxx

8 Excessenregeling

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van wat in de omgeving gebruikelijk is en daarmee onevenredig afbreuk doet aan de omgevingskwaliteit. Dit kan voorkomen als een bouwwerk in afwijking van de vergunning wordt gebouwd. Ook vergunningvrij bouwen kan leiden tot een exces. Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten immers aan minimale welstandseisen voldoen.

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

8.1 Criteria bij excessen

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 een de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een

- bouwwerk voor zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria)
- achterstallig onderhoud.

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de welstandscriteria voor kleine plannen zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand.



Gemeente Alblasterdam
Cortgene 2
2951 ED Alblasterdam
Postbus 2
2950 Alblasterdam
Telefoon 14-078
www.alblasterdam.nl