NOTA OMGEVINGSKWALITEIT
GEMEENTE ZUIDPLAS

februari 2023













gemeente Zuidplas

Colofon

Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas
A23.000147

Versie: februari 2023
Opdrachtgever: gemeente Zuidplas
Opsteller: Dorp, Stad en Land in samenwerking met SCHOUT rv&b

Fotografie, kaartmateriaal en illustraties:
Gemeente Zuidplas, fotograaf [redacted]
SCHOUT rv&b en Atelier des Hollants,
tenzij anders vermeld.

Voorwoord

Beste Lezer,

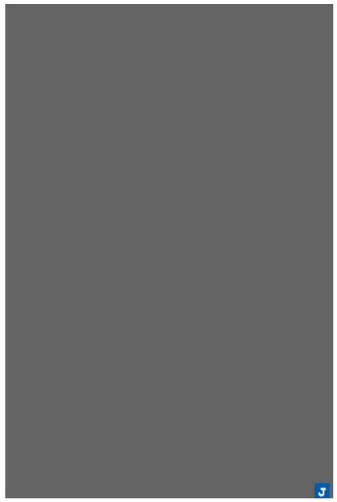
Voor u ligt de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. Deze nota vervangt de huidige Welstandsnota Zuidplas 2015. Omgevingskwaliteit is een nieuwe term voor velen, ook voor mij als nieuwe wethouder. Hieronder leg ik u graag uit wat deze nota precies inhoudt en hoe belangrijk deze is voor u.

De term ‘omgevingskwaliteit’ is een heel breed begrip geïntroduceerd door de Omgevingswet. Het gaat in de nieuwe situatie niet alleen meer om het uiterlijk van gebouwen zoals bij de voormalige Welstandsnota. Het gaat om veel meer zaken die de dagelijkse leefomgeving beïnvloeden zo-als bijvoorbeeld de bestrating, het groen, de historische bebouwing en ook hoe een gebouw eruitziet. In deze nota kijken we dus met een bre-dere blik naar de omgevingskwaliteit van Zuidplas als onderdeel van een van de pijlers van de omgevingsvisie, ‘Aantrekkelijk Zuidplas’.

Een belangrijke doelstelling van de Omgevingswet is het bundelen van wetten en het zo volledig mogelijk kijken naar de omgevingskwaliteit. De aanstaande invoering van deze wet is dan ook de aanleiding geweest om het huidige ruimtelijk kwaliteitsbeleid in de vorm van de welstandsnota tegen het licht te houden en klaar te maken voor de invoering van de Omgevingswet.

De nota die u straks gaat lezen, is helemaal klaar voor de invoering van de Omgevingswet met daarbinnen op verschillende schaalniveaus aandacht voor omgevingskwaliteit. We streven naar balans tussen herkomstwaarde (onze geschiedenis), belevingswaarde (een mooie en aangename omgeving), gebruikswaarde (een bruikbare en functionele omgeving) en toekomstwaarde (duurzaamheid) van onze fysieke leefomgeving zodat de gemeente Zuidplas aantrekkelijk blijft.

Wethouder Frans Klovert
Portefeuillehouder Omgevingswet



Gebruik deze knop om terug te gaan naar de inhoudsopgave

Inhoud

Voorwoord 3
Inhoud 4
Samenvatting 5
Leeswijzer 7

1. Inleiding 9

1.1. Wat is omgevingskwaliteit? 9
1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit? 9
1.3. Welke ambities hebben we? 10
1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit? 11
1.5. Participatie 12
1.6. Juridische status 13

2. Ruimtelijke analyse 14

2.1. Landschap en cultuurhistorie 14
2.2. Sterke dorpsidentiteiten 18
2.3. Stedenbouwkundige ontwikkelingen 21
2.4. Kernkwaliteiten Zuidplas 23

3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid 28

3.1. Ruimtelijke samenhang 28
3.2. Vier regieniveaus 31
3.3. Samenhang regieniveaus met adviesprocessen 34
3.4. Grotere (her)ontwikkelingen 36

4. 'Gouden regels' voor een goede omgevingskwaliteit 38

5. Beoordelingskader uiterlijk van bouwwerken 41

5.1. Kleine (ver)bouwplannen 42
5.2. Grote (ver)bouwplannen 51

6. Beoordelingskader voor cultureel erfgoed 54

6.1. Ingrepen aan monumenten 54
6.2. Ingrepen in de omgeving van een monument 60
6.3. Ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht 61

7. Excessenregeling 63

Bijlage 1: overzichtskaarten 65
Bijlage 2: uitwerkingen gebieden, structuren en objecten 66
Bijlage 3: overzicht van beeldkwaliteitsplannen 86

Klik op een hoofdstuk of paragraaf om verder te lezen.

Samenvatting

De Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas vormt de basis van ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid en geeft duidelijkheid over hoe we in Zuidplas met de kwaliteit van (nieuwe) ruimtelijke initiatieven omgaan. Een goede omgevingskwaliteit is een kans en van belang voor ons allemaal. Het gaat om een aangename woonomgeving, om de aantrekkelijkheid voor recreatie en om de economische voordelen voor een duurzaam vestigingsklimaat voor ondernemers.

Het streven naar een goede omgevingskwaliteit is naast gezondheid en veiligheid één van de drie maatschappelijke doelstellingen van de nieuwe Omgevingswet. Goede omgevingskwaliteit is ook één van de doelen van de omgevingsvisie Zuidplas. De voorliggende nota vormt een uitwerking van de ambities zoals gesteld in deze omgevingsvisie en bouwt voort op bestaand kwaliteitsbeleid.

Omgevingskwaliteit gaat over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren. Deze nota richt zich op de samenhang van ruimtelijk visuele onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten in Zuidplas (*hoofdstuk 1*).

We willen de historie en de beleving van Zuidplas herkenbaar houden. Tegelijk willen we ook ruimte bieden voor dynamiek, voor benutten en ontwikkelen. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan.

Deze nota kan daar op verschillende manieren aan bijdragen:

- als bron van ***informatie en inspiratie***;
- voor de ***begeleiding van een initiatief*** om initiatiefnemers te stimuleren;
- als ***beoordelingskader*** bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving, bijvoorbeeld bij excessen.

Dit doen wij gebiedsgericht afgestemd op de specifieke kwaliteiten van een gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

Er is onderscheid gemaakt in gebieden, structuren en objecten (*hoofdstuk 2*). Ze vormen samen de ruimtelijke indeling van Zuidplas. Voorbeelden zijn de historische dorpskernen, de ringvaart met dijken en molens en kerken die als markante gebouwen vanuit de wijde omgeving zichtbaar zijn.

De kenmerken van een plek en de omvang van een initiatief bepalen hoe actief de rol van de gemeente is in het planproces. Als het bijvoorbeeld gaat om de historische kernen of bij monumenten is de rol van de gemeente meer sturend. Bij ontwikkelingen in bestaande woongebieden of op een bedrijventerrein ligt de verantwoordelijkheid meer bij de initiatiefnemer en is de rol van de gemeente terughoudend.

In deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas is dit uitgewerkt en ingedeeld in vier verschillende regieniveaus. Een regieniveau bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot de regelgeving en het proces (adviseren en participatie). Welk regieniveau ingezet wordt bij ontwikkelingen en initiatieven is afhankelijk van de aanwezige karakteristieken en kwaliteit. Ook de dynamiek in het gebruik, de mate van openbaar gebruik en veranderingen bepalen welk regieniveau ingezet wordt.

De vier verschillende regieniveaus:

- **Minimale regie:** De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer.
- **Basisregie**: De regie vanuit de gemeente is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen.
- **Maatwerkregie**: De regie is gericht op zorgvuldige inpassing waarbij maatwerk centraal staat. Dat betekent dat meer zorg besteed wordt aan behoud of versterken van de aanwezige kwaliteit.
- **Eigen regie**: Grotere ontwikkelingen of veranderingen die de bestaande karakteristiek of het gebruik heel erg veranderen vragen om een eigen regie met nieuwe instrumenten zoals een beeldkwaliteitsplan of kwaliteitsteam.

Om te kunnen sturen op kwaliteit zijn er acht basisregels opgenomen, de zogenaamde ‘Gouden regels’ voor een goede omgevingskwaliteit (*hoofdstuk 4*). Deze basisregels gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep en uitwerking.

Voor het uiterlijk van bouwwerken (*hoofdstuk 5*) en cultureel erfgoed (*hoofdstuk 6*) zijn uitwerkingen opgenomen in de vorm van beoordelingskaders. Dit zijn de kaders waar initiatiefnemers rekening mee moeten houden. Het college van burgemeester en wethouders gebruikt deze ook bij haar afweging om wel of geen vergunning te verlenen.

Voor grote of bijzondere ontwikkelingen of voor bepaalde thema’s zoals reclame-uitingen of de inrichting van de openbare ruimte kunnen deeluitwerkingen of beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld als aanvulling op deze nota.

Leeswijzer

De nota bestaat uit een inhoudelijk deel met het gebiedsgerichte beleid en een deel met de beoordelingskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals bouwplannen en ingrepen bij monumenten. Met het schema op de volgende pagina kunt u het juiste beoordelingskader vinden.

Hoofdstuk 1 heeft betrekking op de aanleiding, het doel en uitleg over deze nota.

Hoofdstuk 2 vormt een analyse van de gehele ruimtelijke omgeving van Zuidplas, inclusief in de belangrijkste kernkwaliteiten.

Hoofdstuk 3 is de basis voor een gebiedsgericht beleid met een ruimtelijk indeling en de daaraan gekoppelde regieniveaus waarmee de rol en inzet vanuit de gemeente wordt bepaald.

Hoofdstuk 4 bevat de ‘gouden regels’ voor een goede omgevingskwaliteit. Deze basisprincipes gelden altijd en voor iedereen, uiteraard in verhouding tot de omvang van de ingreep.

Hoofdstuk 5 omvat het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandscriteria).

Hoofdstuk 6 omvat het beoordelingskader voor de (omgeving van) monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht.

Hoofdstuk 7 heeft betrekking op handhaving bij excessen.



Uitkijktoren in de Eendragtspolder

Is er sprake van een grote nieuwe (her)ontwikkeling, een ontwikkeling dat de bestaande ruimtelijke structuur en/of karakteristiek doorbreekt?	ja	Voor ontwikkel- of herstructureringsplannen die de bestaande structuur doorbreken of duidelijk afwijken van de omgeving kan een aanvullend beoordelingskader zoals een beeldkwaliteitsplan nodig zijn.	*Lees verder in* ***paragraaf 3.4***
▼ nee			
Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht, een beschermd monument of vindt het bouwplan plaats nabij een beschermd monument?	ja	Voor het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht en (de omgeving van) monumenten zijn specifieke beoordelingskaders van toepassing.	*Lees verder in* ***hoofdstuk 6***
▼ nee			
Is er sprake van een klein bouwplan, zoals bijgebouwen, erfafscheidingen, dakkapellen, dakopbouwen, zonnepanelen en -collectoren, gevelwijzigingen, rolluiken en technische installaties (bijvoorbeeld airco, warmtepomp etc.)?	ja	Voor deze veel voorkomende kleine (ver)bouwplannen zijn beoordelingskaders opgenomen waarmee snel duidelijk wordt wanneer het uiterlijk van uw bouwplan in ieder geval voldoet.	*Lees verder in* ***paragraaf 5.1***
▼ nee			
Is er sprake van nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen, niet zijnde een groot (her)ontwikkelingsplan? Bijvoorbeeld de bouw van een woning, een klein woonblok of een bedrijfspand?	ja	Een groter (ver)bouwplan wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingskaders voor grote bouwplannen in relatie tot de kwaliteiten van het gebied.	*Lees verder in* ***paragraaf 5.2***

Klik om gelijk verder te lezen

1. Inleiding

Iedereen wil prettig wonen, winkelen, werken of wandelen. We willen onze leefomgeving kunnen gebruiken en het is van belang dat het geheel duurzaam, gezond en veilig is. Daarnaast willen we er ook van kunnen genieten. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de recreatieve en economische waarde en versterkt het vestigings- en woonklimaat.

1.1. Wat is omgevingskwaliteit?

Met de Omgevingswet is een nieuwe term geïntroduceerd; 'omgevingskwaliteit'. Net als een veilige en gezonde leefomgeving is ook het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit een maatschappelijke doelstelling van de Omgevingswet. Het is een plicht van ons allemaal om zorg te dragen voor een goede omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit gaat over het belang van onderwerpen als cultureel erfgoed, architectuur, stedenbouw, landschap en natuur. Omgevingskwaliteit gaat dus over de identiteit en kwaliteiten van een plek en hoe wij dit ervaren, waarbij ook culturele en sociale factoren van invloed kunnen zijn. Deze nota richt zich op het de ***ruimtelijk visuele*** onderdelen van cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw en met name op het uiterlijk van bouwwerken, voorheen welstandsaspecten. Voor de openbare ruimte is het DIOR (*Duurzame Inrichting Openbare Ruimte*) leidend.

1.2. Waarom een nota omgevingskwaliteit?

Wij willen graag een waardevolle en aantrekkelijke omgeving creëren waar mensen graag willen wonen, ondernemers zich willen vestigen en bezoekers kunnen genieten. Wat van waarde is willen we bewaren en nieuwe ontwikkelingen moeten in beginsel passen bij de identiteit en uitstraling van onze gemeente.

Het hoofddoel van deze nota is dan ook het behouden en stimuleren van een goede omgevingskwaliteit ten behoeve van de identiteit van een plek of gebied. Deze nota kan daarbij op verschillende manieren bijdragen:

- als bron van ***informatie en inspiratie*** voor initiatiefnemers, belanghebbenden en de gemeente;
- voor de ***begeleiding van een initiatief*** waarbij de gemeente de nota als uitgangspunt neemt en initiatiefnemers stimuleert om de kwaliteitsdoelen na te streven;
- als ***beoordelingskader*** bij vergunningplichtige activiteiten en voor handhaving bij bestaande situaties (excessen).

Met deze Nota Omgevingskwaliteit zijn wij ervan overtuigd dat de kwaliteit op een goede manier wordt meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Deze nota vervangt de Welstandsnota Zuidplas 2015.

1.3. Welke ambities hebben we?

In de omgevingsvisie Zuidplas 2040 omschrijven we het unieke karakter van Zuidplas en staan de ambities voor de lange termijn, tot 2040. Dat doen we aan de hand van vier thema's: Duurzaam Zuidplas, Aantrekkelijk Zuidplas, Ondernemend Zuidplas en Gezond Zuidplas. Met de omgevingsvisie geven we richting aan toekomstige ontwikkelingen die plaatsvinden in een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Waarbij we rekening houden met een goede omgevingskwaliteit voor inwoners.

We willen de dorpse kwaliteiten, de historie en de beleving van een gebied herkenbaar houden, zodat het gebied zich blijft onderscheiden van andere gebieden. Tegelijk willen we ook ruimte bieden voor dynamiek, het benutten en ontwikkelen van ons grondgebied. Dit veroorzaakt verandering in een gebied, waarbij er nieuwe kwaliteiten kunnen ontstaan. Daarbij streven we altijd naar balans tussen de herkomstwaarde, de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde van de fysieke leefomgeving. Dit wordt verder toegelicht en uitgewerkt in '*Ruimte met karakter*' (P. Dauvellier en Y. Alkema, Atelier Rijksbouwmeester, 2008).

Dat betekent ook dat rekening wordt gehouden met maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, de klimaatadaptatie en de woningbouwopgave. Dit vraagt om goede ideeën, ontwerpen en samenwerking, mensen die de opgave en de omgeving met 'ontwerpkracht' benaderen en creativiteit en kennis combineren met een analyse van maatschappelijke vraagstukken én met ideeën en wensen van belanghebbenden. Publieke en private partijen hebben een gedeelde zorg en plicht voor goede omgevingskwaliteit. Want daarmee behouden en versterken we de aantrekkelijkheid van ons woon-, werk- en leefklimaat.

We zien kansen voor omgevingskwaliteit als er geïnvesteerd wordt in de omgeving. De omgevingskwaliteit neemt toe als:

- een ruimtelijke verandering aansluit bij de kenmerken van het gebied en de ruimtelijke samenhang vergroot;
- een verandering een bijdrage levert aan het gemeenschappelijke belang en de vastgestelde ambities voor dat gebied;
- een balans tussen de herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde wordt bereikt;
- tijdig ontwerpers zijn ingeschakeld en het toevoegen van kwaliteit centraal staat in het ontwerpproces;
- als bewoners en andere betrokkenen zo vroeg mogelijk worden betrokken bij, wat zij in hun omgeving als kwaliteit ervaren. Zie ook *Kader Participatie 2021* dat door gemeente Zuidplas is opgesteld.

1.4. Wie gaat over omgevingskwaliteit?

Er is niks beters dan kwaliteit die ontstaat vanuit de omgeving zelf. Ontwikkelingen met een brede betrokkenheid leveren bijna altijd een meerwaarde aan omgevingskwaliteit. Maar niet in alle gevallen is er voldoende aandacht voor kwaliteit. Als gemeente nemen we de verantwoordelijkheid om, waar nodig, de regie te voeren over het publieke belang van omgevingskwaliteit. De regie zal zwaarder zijn naarmate de ingreep en de specifieke kwaliteiten van het gebied daarom vragen.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen verschuiven we van verbieden ('nee, tenzij …') naar mogelijkheden bieden ('ja, mits ….'). Op basis van ervaringen is namelijk gebleken dat het bieden van ruimte en het aangaan van de dialoog tot betere resultaten leidt. Daarbij is meer mogelijk als u als initiatiefnemer in een vroeg stadium het gesprek met de gemeente aangaat. Een goed plan is immers niet altijd te vatten in regels, maar zal eerder tot stand komen door het gesprek aan te gaan.

Ambtelijke advisering

De ambtelijke toetser van een plan beoordeelt de vergunningaanvraag aan geldende regels van het huidige bestemmingsplan of het toekomstige omgevingsplan, verordeningen en eventueel beleidsnota's en adviseren het college over de vergunningverlening.

Voor kleine, niet ingrijpende aanvragen kan de ambtelijke toetser een oordeel geven over aspecten van omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld over het uiterlijk van bouwwerken (zie ook *paragraaf 5.1. Kleine bouwplannen*).

De ambtelijke adviseurs (erfgoed, stedenbouw, landschap, et cetera) begeleiden de complexe initiatieven. Zij adviseren de initiatiefnemers over de beleidsvoornemens en mogelijke aanpassingen in het ontwerp.

Onafhankelijke advisering adviescommissie

Om een goede afweging te maken over omgevingskwaliteit vraagt de gemeente voor sommige situaties advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstands- en erfgoedcommissie). Deze commissie wordt door de gemeenteraad ingesteld en bestaat uit meerdere deskundigen. In de Verordening Fysieke Leefomgeving en het toekomstige omgevingsplan wordt bepaald wanneer het college van burgemeester en wethouders advies vraagt aan de commissie. De commissie baseert haar advies op deze nota. Na het in werking treden van de Omgevingswet zal de commissie haar advies ook baseren op de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

De rol van de commissie is om oplossingsgericht en inspirerend te zijn. Daarbij is meer mogelijk als er sprake is van een goed ontwerp. Er ligt dus ook een verantwoordelijkheid bij u als initiatiefnemer. U bent er zelf het meeste bij gebaat dat een ingreep als totaal een geheel vormt en past in de directe omgeving. Deze nota kan daarbij helpen.

1.5. Participatie

De gemeente vindt het belangrijk om samen met de inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties het nieuwe beleid vorm te geven. Daarom zijn een enquête onder alle bewoners en ondernemers gehouden en hebben meerdere interviews plaatsgevonden.

In 2021 is een *enquête* gehouden onder de inwoners en ondernemers in Zuidplas. De vragen hadden betrekking op het huidige welstandsbeleid (Welstandsnota Zuidplas 2015) en het nieuwe beleid voor de kwaliteitszorg van de leefomgeving. De vragenlijst bevatte vragen over het oude en toekomstige beleid en over de rolverdeling tussen de gemeente, bewoners en initiatiefnemers.

De belangrijkste conclusie uit de resultaten is dat onder de 285 respondenten een brede steun bestaat voor kwaliteitszorg, met name ten behoeve van het behoud van de waardevolle gebieden en de inrichting van de openbare ruimte en groen. Het grootste deel (73%) vindt tet toezicht op omgevingskwaliteit altijd en overal belangrijk. Wanneer men werd gevraagd welke gebieden meer aandacht mogen krijgen dan lopen de historische dorpskernen voorop. Gebieden waar omgevingskwaliteit minder belangrijk wordt geacht zijn de bedrijventerreinen, nieuwe woonwijken en sportparken.

Naast de enquête onder alle inwoners hebben ook gerichte *interviews* plaatsgevonden met belanghebbenden en betrokken organisaties. In alle gesprekken is grote bereidheid getoond om mee te denken over de omgevingskwaliteit in Zuidplas. De gesprekspartners hebben een concept van de nieuwe Nota Omgevingskwaliteit ingezien. De belangrijkste uitkomsten uit de gesprekken zijn grote betrokkenheid bij de kwaliteit van de omgeving, bereidheid om mee te denken en kennis te delen, en de wens om via participatie betrokken te worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij kwam naar voren dat aanvullende criteria wenselijk zijn voor ingrepen in het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht. Ook voor de andere historische kernen, linten en landschap is de wens om de lat hoog te leggen. Op het gebied van erfgoed is een meer integrale benadering gevraagd, zowel planologisch als procesmatig met meer aandacht voor duurzaamheid.

Veel respondenten en geïnterviewden vinden kwaliteit belangrijk, maar er is ook behoefte aan een zichtbare overheid, duidelijkheid en betrokkenheid van bewoners bij nieuwe plannen en bij het opstellen van beleid en regels. Hiervoor heeft de gemeente een *Kader Participatie 2021* opgesteld. Daarin staat de visie van de gemeente op (digitale) participatie met inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen.

1.6. Juridische status

Deze nota vormt een beleidsregel als bedoeld in 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en specifiek voor het uiterlijk van bouwwerken conform artikel 4.19 van de Omgevingswet (Ow).

De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om open beoordelingsregels in het omgevingsplan op te nemen, die nadere interpretatie en afweging vragen in het licht van een concrete activiteit. Open beoordelingsregels kunnen uitgewerkt worden in een beleidsregel (art. 1:3 lid 4 Awb). Voor het uiterlijk van bouwwerken is dat zelfs verplicht (art. 4.19 Ow). De beoordelingskaders in deze nota worden gebruikt bij de advisering en beoordeling van bouwactiviteiten en voor activiteiten met betrekking tot monumenten.

In de periode dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden en deze nota wel, geldt hij als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet en als uitwerking van de *Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas* met betrekking tot cultureel erfgoed. De beoordelingskaders gelden in die periode als welstandscriteria en criteria voor (de omgeving van) monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht.

De wettelijke grond is dat beleidsregels niet rechtstreeks bindend zijn voor inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, maar wel voor de gemeente zelf. Normaal gesproken wijkt het college van burgemeester en wethouders niet af van de gestelde beleidsregels. Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties weten dan waar ze aan toe zijn (rechtszekerheid). In bijzondere situaties mag het college afwijken (inherente afwijkingsbevoegdheid). Dat is bepaald in artikel 4:84 Awb.

Afwijken van beleidsregels

Er kan van een bijzondere situatie sprake zijn als de gestelde beleidsregels ontoereikend zijn voor situaties die we nu niet kunnen voorzien. Bijvoorbeeld als er sprake is van een uitzonderlijke hoogwaardige kwaliteit. Ook wanneer een ingreep voldoet aan de gestelde beleidsregels, maar de kwaliteit zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan afgeweken worden. In deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de commissie, afwijken van de beleidsregels.

Afwijken van het advies

Het college van burgemeester en wethouders volgt in zijn oordeel in principe het advies van de commissie. Het college kan afwijken van het advies op inhoudelijke gronden of om andere redenen, bijvoorbeeld van economisch of maatschappelijk belang. Indien het college afwijkt van het advies, wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de vergunning gemotiveerd. De commissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

2. Ruimtelijke analyse

De identiteit van Zuidplas wordt in hoge mate bepaald door de typerende dorpskernen en landschappen. Deze compacte ruimtelijke analyse dient als onderbouwing voor zowel de gebiedsindeling en de regieniveaus alsook voor de uitwerking van gebiedsgerichte kwaliteitsdoelen.

2.1. Landschap en cultuurhistorie

Landschapsontwikkeling

Oorspronkelijk lag in grote delen van West- en Noord-Nederland een uitgestrekt en dichtbegroeid veenmoeras waardoor kreken liepen. Vanaf het begin van de jaartelling werden het gebied geleidelijk in cultuur gebracht. In die tijd woonden de mensen op de hoger gelegen zand- en kleiruggen langs rivierstromen de Hollandsche IJssel en de Rotte. Naarmate de bevolking groeide, werd het moerasbos verder gekapt en het veen ontwaterd.

Met de komst van molens in de 15e eeuw werd het droogleggen verbeterd, maar ook het inklinken versneld. In de 16e eeuw was akkerbouw niet meer mogelijk en werd geleidelijk overgestapt op veeteelt en weidegronden. In de 16e eeuw werden de natte polders uitgeveend voor de turfhandel. De tegenvallende veeteelt en de grote vraag naar turf door de groeiende steden waren hiervoor de aanleiding. Het uitvenen leidde tot grote waterplassen met een enorme diepte, die de omliggende landen bij storm ernstig bedreigde.

Om deze reden start men opnieuw met het inpolderen van de veenplassen. In de droogmakerijen ontstonden nieuwe akkerlanden, die dus op de bodem van de voormalige veenplas kwamen te liggen. Door het drooglegggen van de veenplassen ontstonden onder andere Polder de Wilde Veenen (ook wel Polder de Honderd Morgen genoemd), Tweemanspolder en de Eendragtspolder. De molengang aan de Rottekade herinnert daar nog aan, net als de zuidelijker gelegen buurtschap Oud Verlaat.

De Zuidplas, één van de grotere en diepste veenplassen van Zuid-Holland, ging een bedreiging vormen voor de omliggende steden en dorpen. Aan de rand van deze plas lagen vijf dorpen: Moordrecht, Nieuwerkerk aan den IJssel, Zevenhuizen, Moerkapelle en Waddinxveen. In de 19e eeuw werd de Zuidplas middels stoombemaling en meerdere molens drooggemaakt en ingepolderd. De polder kreeg een strak patroon met wegen en tochten. De Middelweg/Bredeweg (de middenas van het polderpatroon) verbond de kerktorens van Moerkapelle en Moordrecht. De vijf dorpen rondom de Zuidplaspolder werden direct met elkaar verbonden door de Ringvaart. Na de inpoldering van de Zuidplas werd ook de Prins Alexanderpolder gerealiseerd.

De dorpen rondom de Zuidplaspolder zijn sindsdien gegroeid, met name vanaf de tweede helft van de vorige eeuw. Door deze verstedelijking en door transformatie in de landbouw zijn de dorpen minder sterk verbonden geraakt met het omliggende land, al verschilt dat per dorp.

In de loop van de tijd zijn wegen en spoorwegen door het gebied aangelegd, waaraan nieuwe ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. De grote landschappelijke structuren van de polders raakten hierdoor versnipperd. Langs de Hollandsche IJssel ligt nog een intact stukje veengebied dat niet op grote schaal werd afgegraven, omdat de kwaliteit van het veen te laag was en omdat veenafgraving dicht achter de dijk niet werd toegestaan door Schieland.

Lange tijd overstroomde het Hitlandgebied regelmatig vanuit de Hollandsche IJssel, waardoor kleiafzettingen plaatsvonden. Dit soort overstromingen vonden plaats voor het gereed komen van de Schielands Hoge Zeedijk. Twee wielen (waterplassen) in Hitland Noord herinneren nog aan doorbraken in de dijk. Dit overgebleven veengebied met karakteristieke slagenlandschap is nog steeds een bijzonder deel van de zone aan de Hollandsche IJssel.

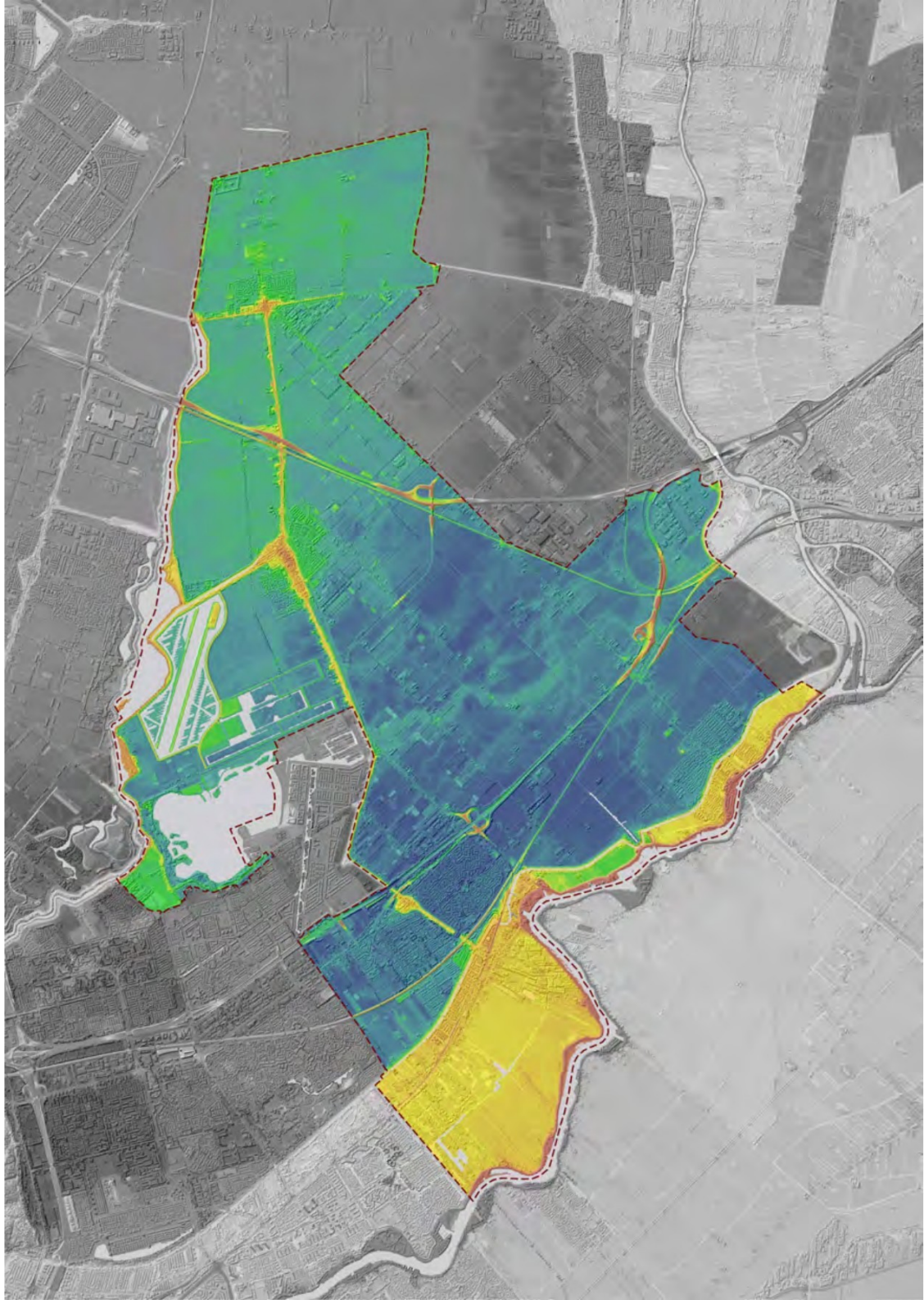
Het onderscheid tussen de oude veenontginningen en de droogmakerijen is duidelijk te zien in het verkavelingspatroon en het hoogteverschil. Op de hoogte- en reliëfkaart is het hoogteverschil tussen het Hitlandgebied en Zuidplaspolder goed te zien.

Hoogtekaart en reliëf (AHN 2021)



Hoogste punt (ca. 5 m. boven NAP)

Laagste punt (6,76 m. onder NAP)



Cultureel erfgoed

Zuidplas is rijk aan cultureel erfgoed. De historische bebouwing in de dorpskernen, de watertoren van de tapijtenfabriek, de steenovens, de molens, de boerderijen en de inrichting van het landschap vertellen ons het verhaal van het ontstaan van de gemeente en hoe onze voorouders hier hebben geleefd. In Zuidplas bevinden zich 59 Rijksmonumenten, 43 gemeentelijke monumenten en 60 beeldbepalende panden. De Dorpsstraat en omgeving in Moordrecht is aangewezen als rijksbeschermd dorpsgezicht.

Zie de *gemeentelijke website* voor een overzicht van monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas. In de *Verordening fysieke leefomgeving Zuidplas* wordt beschreven hoe de aanwijzing en instandhouding van gemeentelijke monumenten en hoe de vergunningverlening rondom gemeentelijke en rijksmonumenten en het rijksbeschermde dorpsgezicht zijn geregeld.

In 2021 heeft de gemeenteraad de Erfgoedvisie Zuidplas 2021-2026 'Verbindend Erfgoed' vastgesteld. Deze erfgoedvisie richt zich op lopende en toekomstige erfgoedvraagstukken en vormt een basis om zorgvuldig, duurzaam en toekomstgericht met ons erfgoed om te gaan. Deze nota omgevingskwaliteit bouwt voort op de erfgoedvisie.

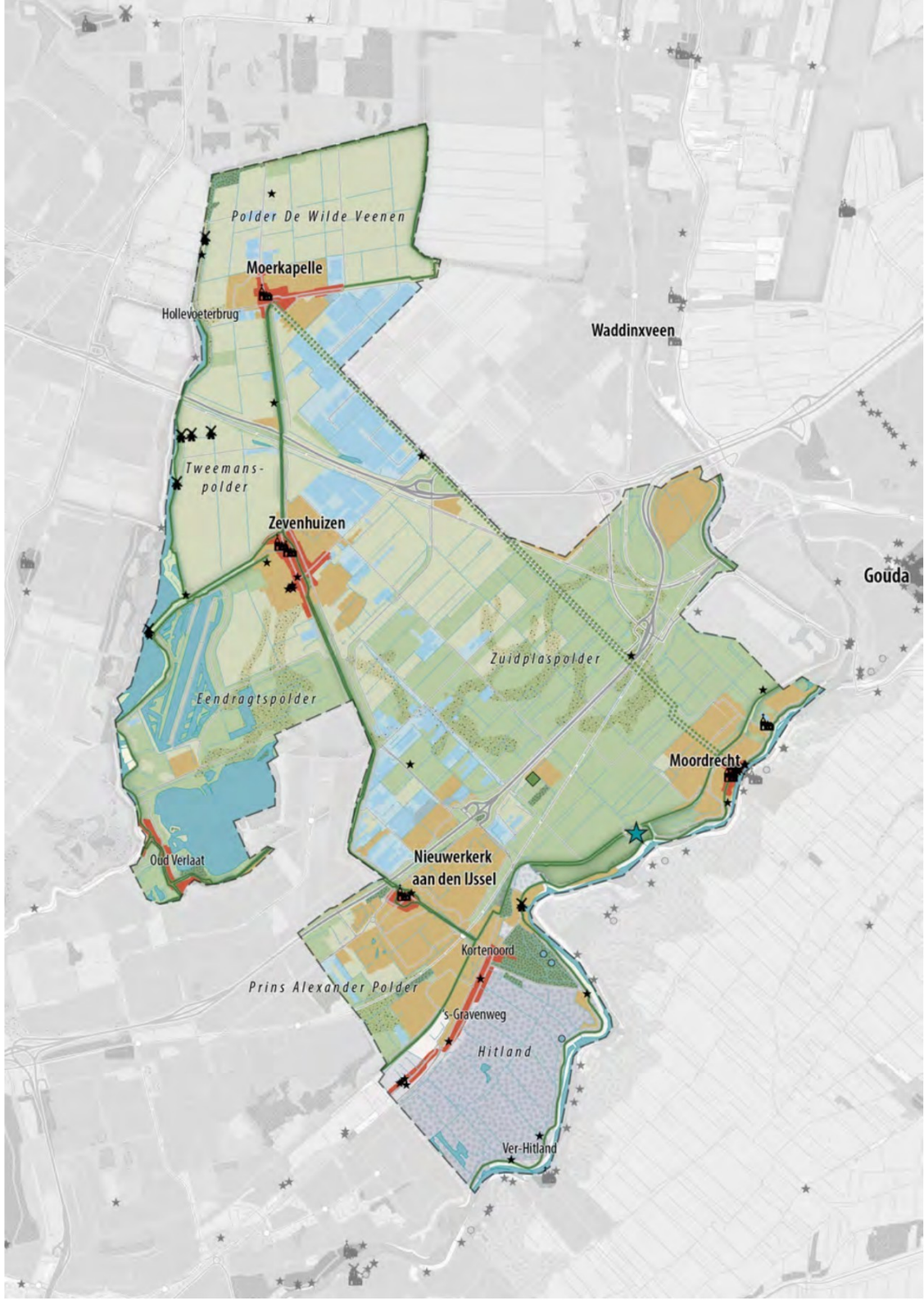


Eendrachtsmolen, Zevenhuizen

Landschap en cultuurhistorie

- Veenlandschap met voormalig overstromingslandschap langs de Hollandsche IJssel
- Droogmakerijenlandschap (onderscheid akker/weide)
- Kreekrug
- Dijk
- Bos
- Historische dorpskern (waaronder het rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht)
- Kerk
- Rijksmonumentale molen
- Overige rijksmonumenten*
- Abraham Kroesgemaal
- Wiel langs de Hollandsche IJssel
- Eendenkooi

** Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.*



2.2. Sterke dorpsidentiteiten

De dorpen in Zuidplas zijn met elkaar verbonden via de ringvaart van Zuidplaspolder, maar hebben ieder een eigen oorsprong en identiteit. Dit is af te lezen aan landschappelijke structuren en verschillende rijkdommen aan erfgoed.

Moordrecht

Moordrecht is een oude dorpskern, die zijn ontstaan te danken heeft aan de grote ontginning van de wildernis aan het einde van de elfde, begin twaalfde eeuw. De veenmoerassen werden destijds ontgonnen om geschikt te maken voor bewoning en agrarische activiteiten, maar door het dalen van de bodem kwamen deze agrarische activiteiten in het nauw. De natte landerijen werden omgezet in veenwinningsgebied.

De ligging aan de Hollandsche IJssel heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van het dorp. Op de dijk liep een weg, waarover Moordrecht lange tijd tol mocht heffen. Aan de oevers ontwikkelden zich allerlei aan de scheepvaart gerelateerde ambachten en handel. De klei op de uiterwaarden werd gebruikt voor het bakken van IJsselsteentjes. Een industrie die in Moordrecht tot 1920 heeft plaatsgevonden en die vanwege de kenmerkende gele steentjes bij heeft gedragen aan de identiteit van vele dorpen in de regio.

De dorpskern van Moordrecht is door het Rijk gewaardeerd met een status als rijksbeschermd dorpsgezicht. Het dorp heeft bovendien 24 rijksmonumenten, 9 gemeentelijke monumenten en 15 beeldbepalende panden. De KVT-toren en de kerk staan als opvallende bakens langs de Hollandsche IJssel. Hoewel grote delen van het voormalig Moordrechts grondgebied voor de turfwinning zijn afgegraven, is er tussen de Hollandsche IJsseldijk en de ringvaart nog een stukje van het oorspronkelijke ontginningspatroon herkenbaar.

Nieuwerkerk aan den IJssel

Nieuwerkerk aan den IJssel dankt haar naam aan de aanwezigheid van een kerk bij de stichting van het dorp. Al snel na de ontginningen kreeg ook Nieuwerkerk aan den IJssel het zwaar door de bodemdaling. Vervoer van turf vond plaats vanaf Kortenoord, maar werd via Gouda verhandeld. Nieuwerkerk aan den IJssel had een belangrijke tweede buurtschap aan de Middeleeuwse ’s-Gravenweg, de weg tussen Gouda en Kralingen.

De baksteenindustrie was in Nieuwerkerk aan den IJssel een van de belangrijkste industrieën. Al vanaf de 15e eeuw zijn er steenbakkerijen langs de Hollandsche IJssel te vinden. Het gebruik van de kenmerkende ijsselsteentjes heeft bijgedragen aan de identiteit van de gehele regio.

De diversiteit van het erfgoed in Nieuwerkerk aan den IJssel komt tot uiting in de 14 rijksmonumenten, 12 gemeentelijke monumenten en 18 beeldbepalende panden. Langs de Kerklaan staan kleine villa's uit de eerste forensenperiode. Het kenmerkende droogmakerijenlandschap met daarin de eerste nieuwe boerderijen en een eendenkooi geven nog steeds inzicht aan een nieuwe start in de droogmakerij. Ook de duidelijke kenmerken van een rivierenlandschap met wielen langs de IJsseldijk en de restanten van steenovens zijn duidelijk aanwezig binnen de grenzen van dit dorp.

Moerkapelle

Het dorp Moerkapelle wordt voor het eerst op de kaart gezien in 1542, als een ingetekende kerktoren met de aanduiding Op Moer erbij geschreven, een verwijzing naar de turfwinning. Nadat het volledig uitgeveende gebied werd drooggemalen in de 17e eeuw, ontstond een diepgelegen landschap met zeer vruchtbare kleigrond, die uitermate geschikt was voor agrarische activiteiten. In deze periode werden de eerste boerderijen door de rijke grondbezitters in de drooggemaakte polder gebouwd. Moerkapelle werd een rijke agrarische gemeente met weilanden (veeteelt) en akkers.

Naast de ontwikkeling van de veenafgraving en de droogmaking heeft ook de (smokkel)handel een belangrijke rol gespeeld in de historie van Moerkapelle. De haven in de ringvaart is door een verbreding nog te herkennen. De inmiddels verdwenen Donderdam werd gebruikt als sluiproute voor kleine schepen om de dure en drukke grachten van Gouda te omzeilen. In het dorp en het omringende gebied liggen 4 beschermde rijksmonumenten, 7 gemeentelijke monumenten en 6 beeldbepalende panden.

Zevenhuizen

Het dorp begon als zeven huizen ter hoogte van het Korenmolengat, maar werd aan het begin van de 14e eeuw om economische redenen verplaatst naar de huidige locatie. Inwoners werden door rondtrekkende legers beroofd en hun huizen in brand gestoken. Het dorp verarmde en kromp. Waarschijnlijk speelde in de 14e en 15e eeuw ook de turfwinning een belangrijke rol bij de armoede van de Zevenhuizers. Al het land was inmiddels zo'n beetje verdwenen in de veenplassen. Na het droogmalen van de veenplassen, ontstonden zeer vruchtbare kleigronden en werd Zevenhuizen een agrarische gemeente.

Er is een punt waarin Zevenhuizen zich echt onderscheidt van de andere dorpen in Zuidplas. Hier zijn namelijk de resten gevonden van dieren uit de laatste IJstijd. Ook zijn er binnen dit dorp jacht- en viskampementen uit de periode rond 4300 voor Christus gevonden. Onomstotelijk bewijs dat het gebied al voor Grote Ontginning in de 11e eeuw bewoond werd.

Zevenhuizen heeft met zijn historische dorpskern waarin nog enkele fraaie gebouwen liggen en de grote dorpskerk het historische karakter weten te behouden. De ligging aan het recreatiegebied De Rottemeren benadrukt het landelijke karakter. De vele boerderijen in en om de dorpskern, de molenviergang en de Zevenhuizens Verlaat zijn duidelijke identiteitsdragers binnen het gebied. Zevenhuizen en Oud Verlaat kennen 17 rijksmonumenten, 15 gemeentelijke monumenten en 23 beeldbepalende panden.



Dorpskerk, Nieuwerkerk

2.3. Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Zuidplas ligt op een strategische plek in de Randstad, op forens-afstand van Rotterdam, Den Haag en Utrecht en in een relatief open landschap. Het Rottemerengebied en Hitland maken deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart, de rest van de gemeente valt er buiten, waardoor de gemeente kan bijdragen aan de verstedelijkingsopgaven van de Randstad. De aanwezigheid van de autosnelwegen A12 en A20, de provinciale wegen N219, N453, N456 en N457, drie spoorlijnen (Gouda - Rotterdam, Gouda - Den Haag en Gouda - Leiden) zorgt voor een goede bereikbaarheid. Alleen voor Moerkapelle en Moordrecht geldt dit in mindere mate.

De goede bereikbaarheid en het nog relatief open landschap maakt Zuidplas een aantrekkelijk vestigingsgebied voor mensen die elders in de randstad werken. Andersom trekt Zuidplas juist veel recreanten aan. Inwoners uit omliggende steden komen hier voor vrijetijdsbesteding de gemeente bezoeken, zoals het recreëren in het open agrarisch landschap of de groen- en recreatiegebieden als het Rottemerengebied, Hitland en de Hollandsche IJssel.

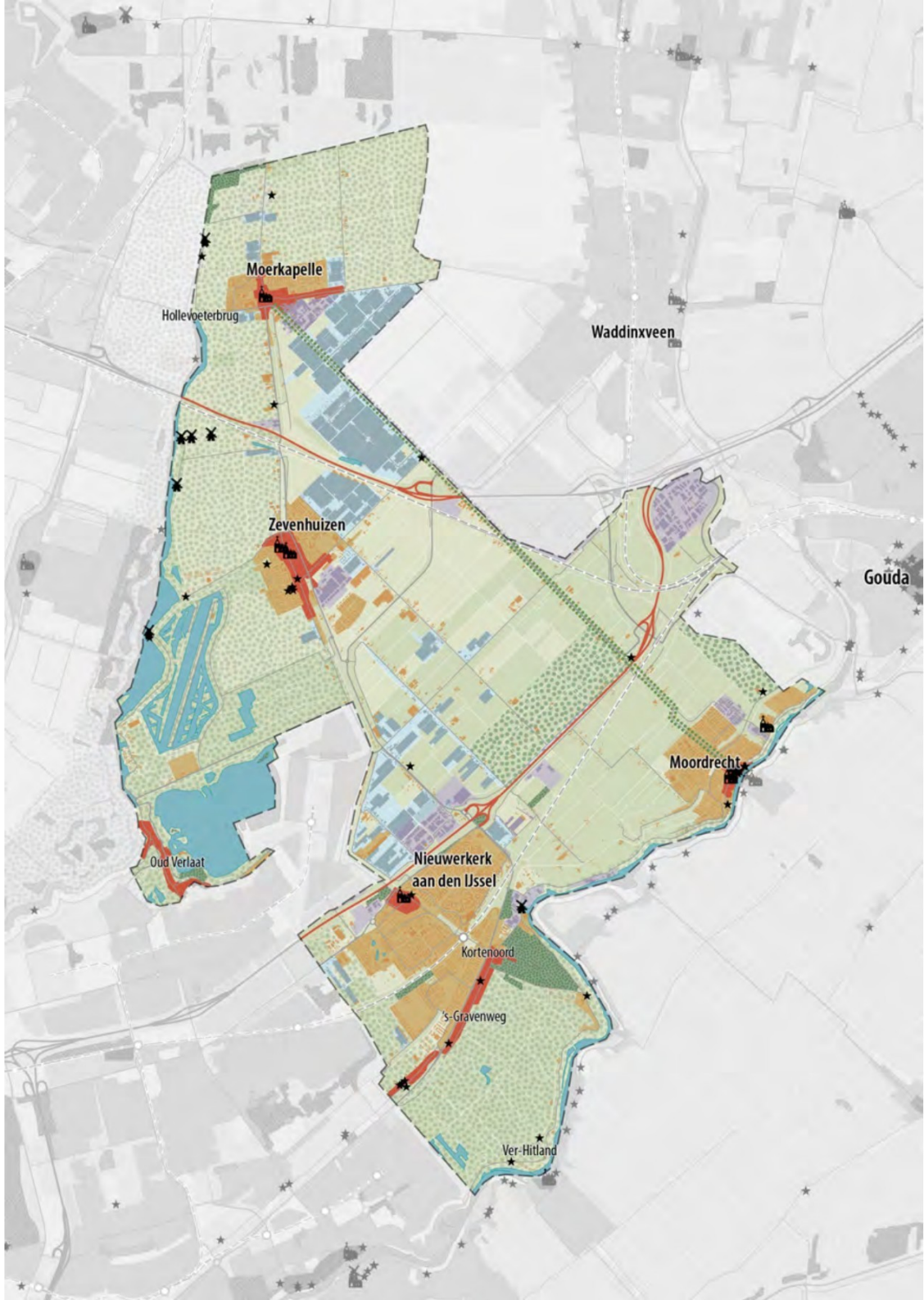
Versnippering en verrommeling van het landschap ligt wel op de loer. Sinds het einde van de 20ste eeuw is het landschap sterk veranderend; de vraag naar ruimte voor bedrijven, glastuinbouw en wonen is toegenomen. Dorpen worden uitgebreid in de polder, in het noorden en westen van de polder heeft de glastuinbouw zich ontwikkeld en rond de Gouweknoop zijn bedrijventerreinen ontstaan. Ook de oorspronkelijk agrarische linten verkleuren en raken steeds verder verdicht.

Met toekomstige maatschappelijke opgaven als bodemdaling, verzilting, energietransitie en de continuerende verstedelijking in gedachten kunnen we ook in de toekomst veranderingen verwachten in het landschap. Deze opgaven bieden kansen om de versnippering en verrommeling tegen te gaan en de kernkwaliteiten van het landschap te versterken. De ontwikkeling van bijvoorbeeld het Middengebied ziet toe op een evenwichtige ontwikkeling van een nieuw dorp en een daar omheen liggend kwalitatief hoogwaardig landschap.

Stedenbouw en functies

- Historische dorpskern en bebouwingslinten
- Woonwijken
- Bedrijventerrein
- Glastuinbouw
- Buitengebied
- Recreatie- en natuurlandschap (Rottemeren, Hollandsche IJssel – Hitland, Groene Zoom, Groenblauwe zone en Groene Waterparel)
- Bos
- Snelweg
- Spoorlijn met station
- Kerk
- Molen
- Overige rijksmonumenten

Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.



2.4. Kernkwaliteiten Zuidplas

Ligging binnen de Randstad en het Groene Hart

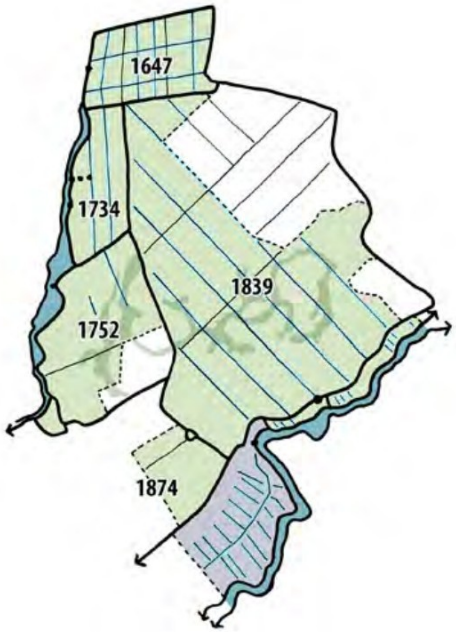
Zuidplas ligt op een strategische plek in de Randstad. Het Rottemerengebied en Hitland maken deel uit van het Nationaal Landschap Groene Hart. Infrastructuur zorgt voor een goede bereikbaarheid van de kernen en relatie met omliggende steden. Tevens bieden de snelwegen mooie doorzichten naar het landschap.



> *Wonen in relatief open landschap, dorpsranden.*
> *Recreatief uitloopgebied met landschappelijke parels.*
> *Goede bereikbaarheid, beleving vanaf de snelweg.*

Landschappelijke verscheidenheid

Zuidplas bestaat uit twee verschillende landschapstypen; het veenlandschap en het droogmakerijenlandschap. Het veenlandschap heeft een kenmerkend patroon van lange smalle ‘slagen’ en een drassige bodem. De droogmakerijen met kleibodem hebben een rechtlijnige opzet van linten en tochten. Daar doorheen kronkelen hoger gelegen kreekruggen als subtiele landschappelijke structuren.



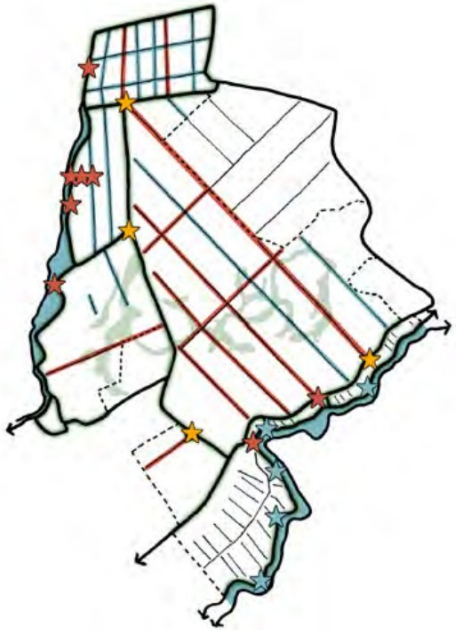
> *Contrast veenlandschap en droogmakerijen.*
> *Elke droogmakerij heeft een eigen karakteristiek.*
> *Water speelt een belangrijke rol in het landschap.*



Roeibaan, Eendragtspolder

Landschappelijke en cultuurhistorische dragers

Dijken, linten, (veen)rivieren en tochten vormen belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische dragers. Bakens zoals molens en kerken zijn vaak gekoppeld aan deze landschappelijke lijnen en samen maken ze het verhaal van Zuidplas zichtbaar en beleefbaar. Zo zijn molens en gemalen herkenningspunten van het droogmakerijenlandschap, de kerken zijn herkenningspunten van de dorpen langs de Zuidplas en wielen en zellingen herinneren aan het overstromingslandschap langs de Hollandsche IJssel.



> *Historische rivier- en polderdijken (incl. molens, gemalen en kerken).*
> *Veenrivieren (incl. zellingen en wielen).*
> *Polderlinten en tochten (nog herkenbare polderstructuren).*
> *Kreekrug (geologische structuur, subtiele hoogteverschillen).*

Sterke dorpsidentiteiten

De dorpen in Zuidplas zijn met elkaar verbonden via de ringvaart van Zuidplaspolder, maar hebben ieder een eigen oorsprong, identiteit en ontwikkeling. Behalve de dorpen liggen er ook een paar unieke buurtschappen in Zuidplas met een eigen bijzondere geschiedenis. Met het Vijfde Dorp in de Zuidplaspolder wordt een nieuw dorp gecreëerd met een eigen dorpse karakteristieken met het bestaande verkavelingspatroon van de droogmakerij en de kreekrug als belangrijke dragers.

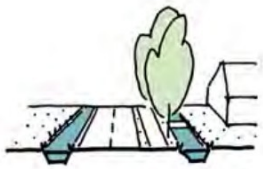


> *Verbonden dorpen door ringvaart Zuidplas.*
> *Elk dorp een andere oorsprong en identiteit.*
> *Unieke buurtschappen.*
> *Sociale dorpse verbondenheid met bijbehorend voorzieningenniveau.*

Bebouwingslinten

Het karakter van een bebouwingslint is gerelateerd aan de landschappelijke drager waarlangs of waarop deze zich bevindt en in welke landschappelijke eenheid deze ligt. Linten in de droogmakerijen hebben vaak een agrarisch en functioneel karakter. De erven liggen evenwijdig aan de verkaveling en dus ook haaks op de ontginningsassen en infrastructuur van het gebied. De erven hebben een duidelijk onderscheid tussen representatief voorerf en bedrijfsmatig achtererf.

Tussen polderlinten onderling bestaan ook verschillen. Zo heeft de hoofdas van de Zuidplaspolder (Bredeweg/Middelweg) een breder profiel dan andere polderlinten. De 's Gravenweg in Hitland vormt een oudere ontginningsas in het veenlandschap en kenmerkt zich als een smalle polderweg met aan beide zijden sloten, geflankeerd door wilgen.



Middelweg
Breed profiel met vrijliggend fietspad, wegbeplanting en langs beide zijden sloten



Tweede Tochtweg
Smalle polderweg met langs één zijde een brede tocht en langs de andere zijde een smallere sloot

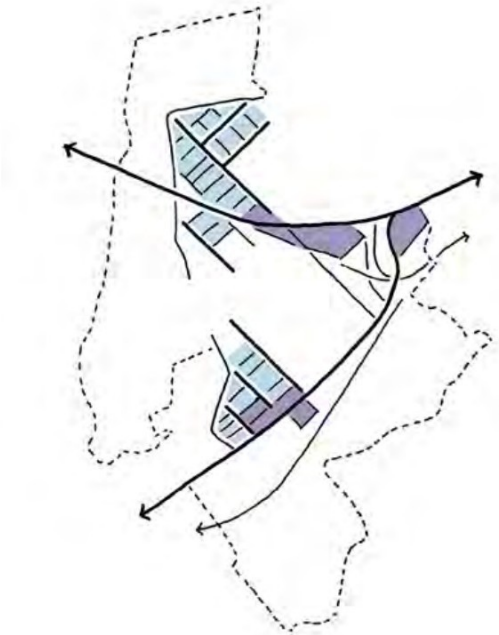


's Gravenweg
Smalle polderweg met sloten langs beide zijden en geflankeerd door wilgen

- *Onderscheid dichtbebouwde dorpslinten en open landelijke linten.*
- *Representatieve agrarische erven.*

Bedrijvigheid in landschappelijk raamwerk

Binnen de structuur van de polder is een groot deel van de Zuidplaspolder verdicht met bedrijvigheid. Bedrijventerreinen zijn geconcentreerd in de 'oksels' van infrastructuur. De glastuinbouw heeft zich in grofweg twee gebieden geconcentreerd, waarbij de polderstructuur behouden is gebleven. Polderlinten, maar ook de tochten en de verkavelingsrichting is nog goed herkenbaar.



- *Glastuinbouw binnen polderstructuur.*
- *Logistiek (bedrijventerreinen) in snelweg 'oksels'.*



De Jonge Veenen, Moerkapelle

3. Gebiedsgericht kwaliteitsbeleid

Elk gebied heeft zijn eigen geschiedenis, gebruikers, uitstraling en ontwikkeling en daarmee ook een eigen omgevingskwaliteit. Het is daarom belangrijk te streven naar een gebiedsgerichte aanpak, afgestemd op de kwaliteiten van het gebied. Elk gebied verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken.

3.1. Ruimtelijke samenhang

De ruimtelijke analyse in *hoofdstuk 2* vormt de basis voor een ruimtelijke indeling van Zuidplas. Er is onderscheid gemaakt in gebieden, structuren en objecten. Ze vormen tezamen de ruimtelijke samenhang van Zuidplas. In *bijlage 1* is de ruimtelijke indeling gedetailleerd op kaart weergegeven.

Gebieden

Elk onderdeel verdient specifieke aandacht op de punten waarop de gemeente haar identiteit als gemeente wil versterken. De voorgestelde indeling zijn gebaseerd op de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijk-functionele karakteristieken en het bestaande beleid zoals de omgevingsvisie.

Dorpen en buurtschappen

- Historische dorpskernen (met centrumvoorzieningen)
- Dorpslinten
- Buurtschappen
- Winkelcentra
- Woongebieden (onderscheid per bouwperiode/typologie)
- Sportvoorzieningen

Werkgebieden

- Bedrijventerreinen
- Glastuinbouwgebieden

Landschappen

- Hollandsche IJsselzone
- Rottemerengebied
- Moderne droogmakerijen

Structuren

De verschillende gebieden worden doorsneden door lijnen zoals infrastructuur, waterlopen en dijken. De structuren vormen ruimtelijke dragers van het landschap. In sommige gevallen zijn langs deze structuren bebouwingslinten ontstaan waarmee ze bepalend zijn voor de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur van de dorpen.

Landschappelijke dragers

- Ringvaart met dijken
- Rivier- en polderdijken (inclusief De Rotte en Hollandsche IJssel)
- Landelijke bebouwingslinten
- Tochten

Infrastructuur

- Snelwegen en verbindingswegen
- Spoorlijn met station

Objecten

De ruimtelijke kwaliteit van Zuidplas wordt mede bepaald door de aanwezigheid van typische en markante gebouwen. Deze gebouwen zijn deels beschermd als monument. Ze vormen vaak identiteitsbepalende bakens in het landschap en geven betekenis aan plekken in de dorpskernen. Kerktorens en molens vormen letterlijk door hun hoogte herkenningspunten. Vaak markeren ze bijzondere plekken met een belangrijke historische oorsprong en daarmee betekenis.

Ook de beschermde monumenten zijn bepalend voor de omgeving waar ze liggen. Door hun eigenheid in ligging, functie en/of monumentale waarde kunnen objecten een eigen regieniveau krijgen ten opzicht van het omliggende gebied.

Bakens

- Molens en molenbiotopen
- Kerktorens
- Watertoren Moordrecht

Overige monumenten en beeldbepalende panden

- Rijksmonumenten
- Gemeentelijke monumenten
- Beeldbepalende panden

Ruimtelijke indeling Zuidplas

(voor een gedetailleerde overzichtskaart zie *bijlage 1*)

Gebieden

- Historische dorpskernen en -linten
- Buurtschappen
- Winkelcentrum
- Woongebieden
- Sportvoorzieningen
- Bedrijventerreinen
- Glastuinbouw
- Hollandsche IJsselzone
- Rottemerengebied
- Moderne droogmakerijen

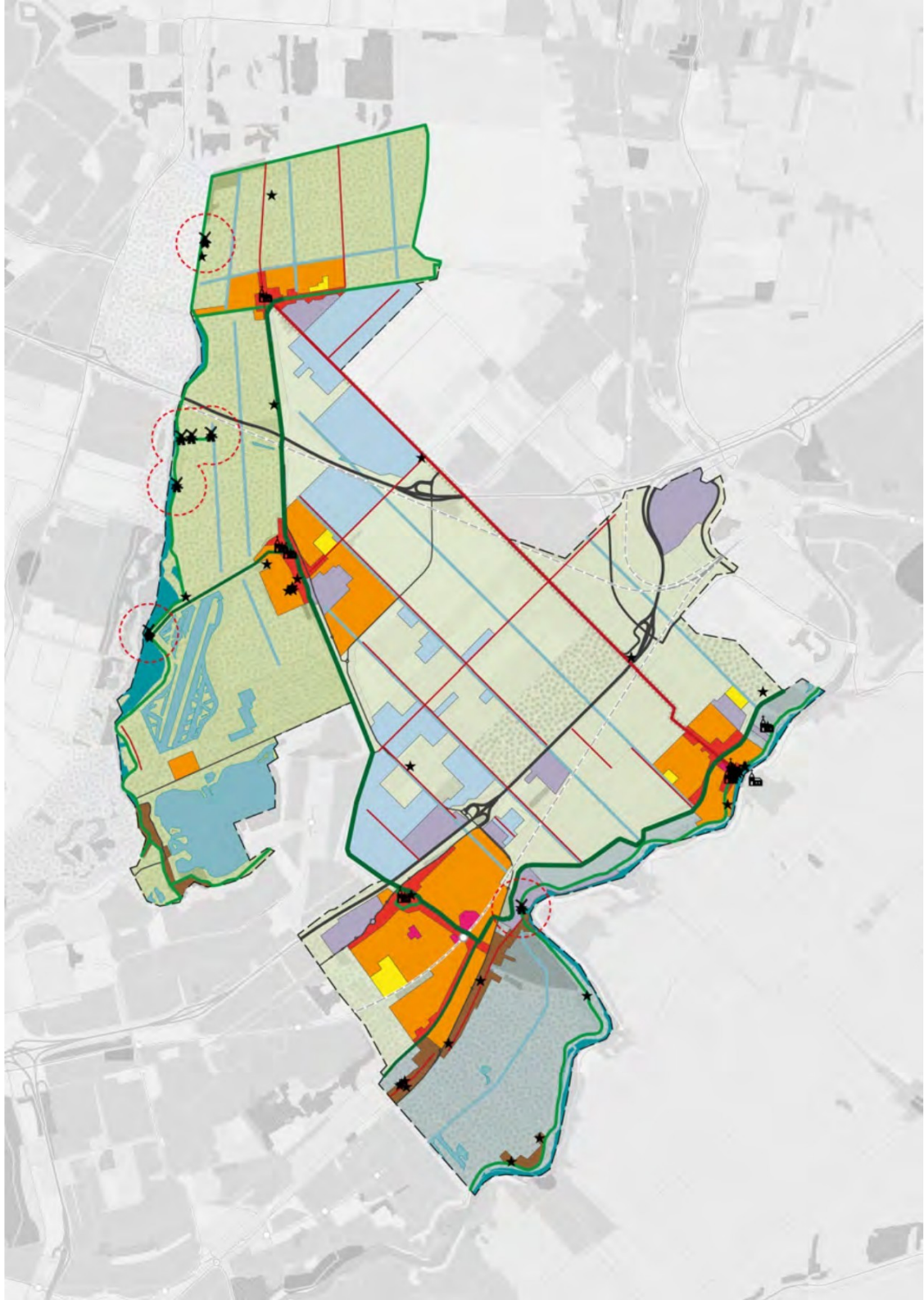
Structuren

- Ringvaart met dijken
- Rivier- en polderdijken (incl. De Rotte en Hollandsche IJssel)
- Tochten
- Landelijke bebouwingslinten
- Snelwegen en verbindingswegen
- Spoorlijn met station

Objecten

- Molens en molenbiotopen
- Kerktorens
- Rijksmonumenten

Alleen de rijksmonumenten staan op de kaart. Zie gemeentelijke website voor een overzicht van alle monumenten en beeldbepalende panden in Zuidplas.



Uitwerking gebieden, structuren en objecten

In *bijlage 2* zijn uitwerkingen opgenomen van de verschillende gebieden, structuren en objecten. Deze uitwerkingen bestaan per onderdeel uit een beschrijving en de kernkwaliteiten. De uitwerkingen kunnen voor initiatiefnemers een uitgangspunt vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast worden de uitwerkingen ook gebruikt bij de beoordeling van concrete initiatieven.

Ze vormen ook input voor de gebiedspaspoorten die dienen als basis voor het omgevingsplan. Deze gebiedspaspoorten worden in co-creatie opgesteld met omwonenden en andere belanghebbenden binnen de kaders van reeds vastgesteld beleid. Het gebiedspaspoort omschrijft hoe we de bestaande waarden in het gebied kunnen beschermen terwijl er tegelijkertijd ruimte is en blijft voor nieuwe ontwikkelingen. Het paspoort is een inspiratiebron voor mensen die in het gebied een initiatief willen ontwikkelen.

Na vaststelling zijn ook deze gebiedspaspoorten onderdeel van het beoordelingskader om sturing te geven aan de gewenste omgevingskwaliteit bij de advisering over concrete initiatieven.

3.2. Vier regieniveaus

Regie bestaat uit een set aan instrumenten met betrekking tot regels en proces (advisering en participatie). De mate aan regie wordt bepaald door aanwezige kwaliteit maar ook de mate van dynamiek in gebruik, openbaarheid en fysieke veranderingen. In een gebied met een uniforme groep gebruikers en eigenaren, zoals een woonwijk uit de jaren ‘80, kan de verantwoordelijkheid meer bij de initiatiefnemer en bewoners zelf komen te liggen. In centrumgebieden of het buitengebied is de dynamiek en gebruikersgroep groter en meer divers. Voor deze gebieden wordt meer regie verwacht vanuit de gemeente met specifieke regels en waar nodig een gebiedsaanpak waarbij participatie met de stakeholders centraal staat. Zie *bijlage 1* met een overzichtskaart van de regieniveaus.

Niveau 1: Minimale regie

De verantwoordelijkheid voor een goede omgevingskwaliteit ligt in eerste instantie bij de initiatiefnemer. Dat betekent dat de gemeente alleen ingrijpt als er sprake is van een exces, oftewel als er sprake is van een ernstige ontsiering van de omgeving. Het is daarom belangrijk dat de initiatiefnemer zich vooraf goed laat informeren en voldoet aan de gestelde kwaliteitsdoelen, gebiedskarakteristieken en eventuele participatieplicht om zo een exces te voorkomen. Vrijblijvende advisering door gemeente is op verzoek altijd mogelijk. Voor de volgende onderdelen is het minimale regieniveau van toepassing:

- woongebieden;
- sportvoorzieningen;
- bedrijventerreinen (m.u.v. Oostpolderweg, De Vijf Boeken en Parallelweg Zuid 215).

Dit regieniveau is vergelijkbaar met de welstandsvrije gebieden uit de welstandsnota van 2015. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden is vooraf geen gemeentelijke kwaliteitsbeoordeling nodig ten aanzien van het uiterlijk van bouwwerken. Er wordt dus vooraf ook geen advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie. Wel zal er ambtelijk gekeken worden naar de andere aspecten ten aanzien van omgevingskwaliteit, zoals stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

Niveau 2: Basisregie

De regie is gericht op behouden of versterken van de basiskwaliteit om verrommeling te voorkomen. Bij veranderingen of ontwikkelingen is de regie er op gericht dat een ingreep moet 'passen' in de omgeving. Het is dus van belang dat een ontwerp past bij de bestaande gebiedskwaliteiten. Voor de volgende onderdelen is het basis regieniveau van toepassing:

- winkelcentra;
- bedrijventerrein Oostpolderweg (Moordrecht), De Vijf Boeken (Nieuwerkerk aan den IJssel), beiden gelegen in Hollandsche IJsselzone;
- bedrijventerrein Parallelweg Zuid 215 (Van Vliet Trucks);
- glastuinbouwgebieden;
- moderne droogmakerijen (Zuidplaspolder inclusief bebouwingslinten en tochten).

In deze situaties wordt vooraf beoordeeld of het voldoet aan beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota of aanvullende beeldkwaliteitsplannen.

Dit kan in deze gebieden vaak met meer gestandaardiseerde regels en eenvoudige procedures. Daarbij kan voor grotere ontwikkelingen advies worden gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie.

Niveau 3: Maatwerk regie

Voor het beschermde erfgoed, de historische dorpskern en -linten en de karakteristieke onderdelen van het buitengebied staan zorgvuldige inpassing en maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit, zoals de stedenbouwkundige, cultuurhistorische of landschappelijke waarden. Nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders. Voor de volgende onderdelen is het maatwerk regieniveau van toepassing:

- rijksbeschermd dorpsgezicht Moordrecht;
- historische dorpskernen en dorpslinten;
- ringvaart met dijken;
- rivier- en polderdijken;
- Hollandsche IJsselzone (inclusief. zellingen en buurtschap VerHitland en andere bebouwingslinten);
- Rottemerengebied (inclusief buurtschap Oud Verlaat en andere bebouwingslinten);
- molens, kerken en alle overige beschermde monumenten (inclusief directe omgeving) en beeldbepalende panden.

Voor deze situaties wordt vooraf altijd advies gevraagd aan de gemeentelijke adviescommissie. De commissie baseert haar advies op basis van beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota of aanvullende beeldkwaliteitsplannen en dergelijke.

Niveau 4: Eigen regie

Ontwikkelingen of transformaties die de bestaande karakteristiek of het gebruik drastisch veranderen vragen om een eigen aanpak gericht op veranderen en toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De dynamiek is zeer groot, de gebruikers en eigenaren heel divers en de onderlinge verhoudingen soms complex door botsende belangen. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd. Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor of een kwaliteitsteam.

Een eigen regie is alleen van toepassing als het plangebied door de gemeenteraad als zodanig wordt aangewezen. Besluit tot aanwijzing kan gelijktijdig plaatsvinden met het vaststellen van een masterplan of beeldkwaliteitsplan voor een ontwikkelgebied. Nadat een ontwikkeling is afgerond of als er geen sprake meer is van een 'eigen regie' kan het college besluiten om dit regieniveau in te trekken. Het college moet dan gemotiveerd aangeven welk ander regieniveau van toepassing is voor het betreffende gebied. Het (jaarlijkse) evaluatiemoment van het beleid kan gebruikt worden om over benodigde aanpassingen in de Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas te laten besluiten.

Op dit moment is sprake van meerdere ontwikkelgebieden met een eigen regieniveau. Zie daarvoor de overzichtskaart in *bijlage 1* en *bijlage 3* met een overzicht van de beeldkwaliteitsplannen.

Randen en overgangsgebieden

Kwaliteiten ontmoeten elkaar waar gebieden elkaar overlappen, doorkruisen en aan elkaar grenzen. Zo zijn dorpen verbonden met het buitengebied, heeft weidsheid ook horizonnen en betekenisvolle bakens nodig en wordt een woonwijk anders aanschouwd dan een bedrijventerreinen. Een baken is een herkenningspunt zoals de kerktorens van de dorpen, het kan ervoor zorgen dat mensen zich beter kunnen oriënteren in het gebied.

Waar kwaliteiten elkaar ontmoeten kan het 'schuren', maar dat kan juist een nieuwe of versterkte kwaliteit opleveren. Daar waar de contrasten het grootst zijn ontstaat namelijk dynamiek en discussie. Een goede voedingsbodem voor kwaliteit, mits de juiste regie en deskundigheid aanwezig is. Dat betekent dat hogere eisen gesteld kunnen worden aan de uitstraling van ontwikkelingen op plekken waar gebieden elkaar overlappen en aan elkaar grenzen, zoals dorpsranden en bebouwingslinten. Het hoogste regieniveau is dan van toepassing en er zal altijd sprake zijn van een ontwerpopgave waarbij zorgvuldig wordt gekeken naar de verschillende kwaliteiten, perspectieven en koppelkansen. Uitgangspunt is dat het 'hoogste' regieniveau leidend is.

3.3. Samenhang regieniveaus met adviesprocessen

De vier verschillende regieniveaus hebben gevolgen voor de advisering bij concrete initiatieven en vergunningaanvragen. Daarbij is onderscheid te maken in verschillende vormen van advisering.

Beleidsgerichte advisering - Welke kaders stellen we?

Deze adviezen gaan over het ruimtelijk beleid voor de fysieke leefomgeving inclusief monumenten en erfgoed. Deze advisering heeft geen vast omschreven vorm en kan gevraagd of ongevraagd gegeven worden. Beleidsgerichte advisering wordt vooral gedaan door ambtenaren maar kan ook worden gegeven door de gemeentelijk adviescommissie, een supervisor of kwaliteitsteam, bijvoorbeeld bij het maken van een beeldkwaliteitsplan.

Opgavegericht advies - Wat kan een initiatief bijdragen?

Opgavegerichte advisering vindt plaats bij de start van een initiatief of project. De advisering gaat vooral over de bijdrage van het initiatief aan de omgeving. Het gaat dan om een open gesprek met de initiatiefnemer en/of betrokkenen uit de samenleving. Door het advies vooraan in het proces mee te geven kan een initiatief verrijkt worden met kwaliteitsambities van gemeente en omwonenden.

Deze vorm van advisering vindt in principe alleen plaats in gebieden met een eigen regie en kan gegeven worden door de ambtelijk adviseurs, de supervisor, het kwaliteitsteam en/of de gemeentelijke adviescommissie.

Ontwerpgericht advies - Hoe kan een initiatief bijdragen?

Tussen het schetsontwerp en het uiteindelijke ontwerp zorgt deze advisering voor het verbeteren van het ontwerp van initiatieven die veelal een grote impact hebben. Ontwerpgerichte advisering is onderdeel van een informeel ontwerpproces waarin ontwerpers samen schetsen en overleggen.

Ontwerpgerichte adviezen zijn vooral van belang bij gebieden met een maatwerk regie of een eigen regie en kunnen gegeven worden door de ambtelijk adviseurs, de gemeentelijke adviescommissie, de supervisor en/of het kwaliteitsteam.

Beoordelingsgericht advies - Past het initiatief binnen de regels?

De beoordelingsgerichte advisering richt zich op (vooroverleg over) een vergunningaanvraag. Het is gebaseerd op de basisregels in deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas, het beeldkwaliteitsplan en eventuele adviezen die tijdens eventuele voorgaande adviesfasen zijn gemaakt. De beoordeling heeft de functie van check en vangnet. De beoordelingsgerichte advisering vindt plaats in gebieden met een basis, maatwerk en eigen regie. Niet in gebieden met een minimale regie.

Beoordelingsgerichte adviezen kunnen gegeven worden door (een gemandateerde van) de gemeentelijke adviescommissie en de ambtelijke adviseurs en plantoetsers.

Samenhang tussen de vier regieniveaus en de adviesprocessen			
	route 1: vergunningvrij	**route 2:** kleine ingreep passend in bestemmings-plan/omgevingsplan of kruimelgeval	**route 3:** complexe ingreep niet passend in bestemmings-plan/omgevingsplan
Minimale regie	- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij *exces*.	- Ambtelijk advies. - Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij *exces* (bij zorg-plicht in omgevingsplan).	
Basis regie	- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij *exces*.	- Ambtelijk advies. - Beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie (in beginsel door gemandateerde).	
Maatwerk regie	- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij *exces*.	- Ambtelijk advies. - Ontwerpgericht en/of beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie.	
Eigen regie - Beeldkwaliteitsplan en adviesproces-sen (laten) opstellen en vaststellen door gemeenteraad. - Beleidsgericht advies (bijv. input beeldkwaliteitsplan). - Opgavegericht en ontwerpgericht advies tijdens ontwikkeltraject. - Beoordelingsgericht advies bij ver-gunningaanvraag.	- Achteraf beoordelingsgericht advies mogelijk bij *exces*.	- Ambtelijk advies. - Beleidsgericht advies (input bkp) kan door supervisor, kwaliteits-team en/of gemeentelijke adviescommissie. - Opgavegericht en/of ontwerpgericht advies kan door supervisor, kwaliteitsteam en/of gemeentelijke adviescommissie. - Beoordelingsgericht advies gemeentelijke adviescommissie (in beginsel door gemandateerde). Na opgave- en ontwerpgerichte advisering is het beoordelingsgerichte advies over de vergunning-aanvraag door de adviescommissie meestal niet anders dan het eerdere advies en is dus te zien als formele eindcontrole.	

3.4. Grotere (her)ontwikkelingen

Deze nota bevat geen beoordelingskaders voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals herstructurering- en nieuwbouwgebieden. Er is sprake van een grote (her)ontwikkeling als:

- een ontwikkeling de bestaande fysieke structuur en karakteristiek doorbreekt;
- een ontwikkeling niet gericht is op één gebouw, maar van invloed is op een heel gebied;
- er sprake is van een nieuw stedenbouwkundig plan, waarbij veelal een bestemmingsplan of omgevingsplan nodig is of sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In deze gevallen is sprake van een zodanige schaalvergroting of contrast met de omgeving dat deze onvoldoende zijn in te passen binnen de bestaande structuur. Hiervan mag van de ontwerper of aanvrager een grotere inspanning worden verwacht om de kwaliteit van het gebied te helpen opbouwen. Bij incidentele/individuele bouwplannen die vooral objectgericht (gericht op één gebouw of bouwwerk) zijn en toch afwijken van de bestaande karakteristiek volstaan de criteria voor het uiterlijk van grote bouwplannen in relatie tot de gebiedskwaliteiten en -ambities (*paragraaf 5.2*).

Voor een grotere (her)ontwikkeling is vaak een ‘eigen regie’ (zie *paragraaf 3.2. Vier regieniveaus*) van toepassing. Het opstellen van kaders en regels heeft pas zin als de ambities in samenspraak met alle stakeholders zijn gedefinieerd.

Vervolgens kunnen instrumenten worden ingezet die gericht zijn op de specifieke ontwikkeling, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een supervisor of kwaliteitsteam.

Opstellen beeldkwaliteitsplan of vergelijkbaar

Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is kunnen nieuwe beoordelingskaders opgesteld worden, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan. Een beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar heeft een ontwikkelgericht karakter en vormt een sturingsinstrument voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- een duidelijke begrenzing van het werkingsgebied waarop het beleid van toepassing is;
- een analyse huidige situatie: de cultuurhistorische, landschappelijke en/of stedelijke omgeving;
- een visie op de nieuwe situatie en indien van toepassing de motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn ten aanzien van de inpassing van het plan in zijn omgeving;
- de criteria of richtlijnen.

De ‘Gouden regels’ voor een goede omgevingskwaliteit (*hoofdstuk 4*) kunnen helpen als uitgangspunten bij het opstellen van een beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan of een vergelijkbaar instrument wordt (samen met het bestemmingsplan of omgevingsplan) vastgesteld door de gemeenteraad, als aanvulling op deze nota. Om de adviescommissie, de supervisor of het kwaliteitsteam in staat te stellen de criteria of richtlijnen als beoordelingskader te gebruiken is het belangrijk in het raadsbesluit en eventueel in de inleiding van het beleidsdocument ook te verwijzen naar artikel 12a van de Woningwet of bij inwerkingtreding van de Omgevingswet naar artikel 4.19 van deze Omgevingswet.

Het beeldkwaliteitplan of vergelijkbaar is van toepassing als beoordelingskader voor het betreffende gebied totdat het beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken. Of, en zo ja, wanneer een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken kan per gebied verschillen. Het is beeldkwaliteitplan formeel in te trekken als deze niet meer van toepassing is. Bijvoorbeeld bij een (jaarlijkse) evaluatie van deze Nota Omgevingskwaliteit Zuidplas. Als een beeldkwaliteitsplan wordt ingetrokken dan zal de beoordeling voor het uiterlijk van bouwwerken plaatsvinden op basis van de beoordelingskaders zoals opgenomen in deze nota.

In *bijlage 3* is een overzicht opgenomen van de huidige van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplannen voor beoordeling en advisering.



Witte Brug, Nieuwerkerk aan den IJssel

4. ‘Gouden regels’ voor een goede omgevingskwaliteit

De gemeente onderschrijft de maatschappelijke doelstelling die de Omgevingswet ons allen - inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheid - oplegt om te zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. De basis voor deze zorgplicht ligt voor de gemeente Zuidplas in deze ‘Gouden regels’. Hiermee geven we aan op welke manier we omgaan met onze gedeelde fysieke leefomgeving.

De Gouden regels gelden voor de gemeente maar ook voor private partijen en ontwerpers. Ze gelden altijd: voor alle (grotere) initiatieven, projecten en beleidsuitwerkingen. Ze garanderen dat bestaande gebiedskwaliteiten worden gerespecteerd en bieden ruimte voor het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De Gouden regels hebben betrekking op het ontwerp- en ontwikkelproces, maar ook op gedrag en rollen van de overheid, private partijen, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Ze gaan uit van draagvlak en respect voor de bestaande kwaliteiten en identiteit zonder vernieuwing te belemmeren. Zo dragen ze bij aan ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locaties’.

1. Kwaliteit is een gedeelde verantwoordelijkheid

We zien goede omgevingskwaliteit als een gedeelde verantwoordelijkheid van inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheid. Van initiatiefnemers verwachten we goed opdrachtgeverschap in combinatie met een professioneel ontwerp leidt tot de beste resultaten. Dit noemen we ontwerpkracht. Van omwonenden vragen we betrokkenheid en inbreng van gebiedskennis. Als gemeente zetten we ons in voor een samenhangend beleid, snelle processen en transparante besluitvorming. Dat doen we evenredig. We stellen daarnaast hogere eisen naarmate de ruimtelijke gevolgen en openbare betekenis van de ingreep groter is.

2. De mensen in de omgeving hebben een rol

Omgevingskwaliteit heeft niet alleen een fysieke betekenis maar ook een sociale: het krijgt gestalte in dialoog met de mensen die de omgeving gebruiken. Door hun verhalen en kijk op een plek krijgt deze waarde en betekenis. Ons uitgangspunt is dat eigenaren, initiatiefnemers en ontwerpers in ieder geval de directe omwonenden betrekken bij ontwikkelingen en planvorming. De intensiteit van deze betrokkenheid hangt samen met de schaal, de uitstraling en ruimtelijke gevolgen van de opgave. Zie ook het vastgestelde *Kader Participatie 2021*.

3. *Er is samenhang tussen herkomst-, toekomst-, gebruiks- en belevingswaarde*

De leefomgeving wordt op verschillende manieren gewaardeerd. We streven naar samenhang tussen: de herkomstwaarde (het erfgoed), de toekomstwaarde (duurzaam en robuust), de gebruikswaarde (het functioneren en de sociale inclusiviteit) en de belevingswaarde (schoonheid en thuisvoelen). In plan- en ontwerpprocessen moet worden gezocht naar samenhang van deze waarden.

4. *Een verandering draagt bij aan duurzame ontwikkeling*

We streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving. Alle (grotere) ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen moeten daarom positief bijdragen aan de energietransitie, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en/of biodiversiteit. Duurzaamheid moet altijd gezien worden als integraal onderdeel van het ontwerp en exploitatie.

5. *Opvallen mag alleen in positieve zin*

Ons uitgangspunt is dat ontwikkelingen passen in hun omgeving of die verbeteren. Maar het betekent niet dat afwijken van de omgeving of toevoegen van nieuwe kwaliteiten niet mogelijk zijn. Een nieuwe kwaliteit mag opvallen en plekken accentueren. Uit de motivering moet blijken of het een positieve bijdrage levert aan de omgeving, structuur of identiteit/eigenheid van de plek. We hanteren daarbij de volgende stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de kwaliteit van de ingreep naarmate een ingreep zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. We stellen daarbij eisen aan participatie, het programma, het ontwerp, de beoordeling en de besluitvorming.

6. *Een verandering dient bij voorkeur meerdere belangen*

We streven naar meervoudig ruimtegebruik. Een ruimtelijke verandering dient in beginsel altijd meerdere belangen. We vragen van iedereen inzet om te zorgen voor meerwaarde van private en publieke initiatieven en investeringen. Wie bijvoorbeeld infrastructuur aanpakt, neemt daarbij direct waterberging of energiewinning mee. Een goed ontwerp lost ogenschijnlijk conflicterende belangen of ruimteclaims op.

7. *Een ruimtelijk ontwerp begrijpt en verrijkt de geschiedenis*

De stad, de dorpen en het landschap veranderen voortdurend. De gelaagdheid van het landschap en de dynamiek van de verschillende functies zijn onderdeel van de kwaliteit. Sommige veranderingen gaan geleidelijk, andere komen snel. Sommige veranderingen blijven, andere zijn vluchtig. Dat is vooraf niet altijd goed te doorzien. We willen dat veranderingen voortbouwen op onze (eeuwen)oude kwaliteiten zoals de rechte lijnen van de polderwegen. We vragen inspanningen om de ruimtelijke geschiedenis van onze gemeente te begrijpen en te verrijken met nieuwe ontwikkelingen die logisch aansluiten op die geschiedenis.

8. *De openbare ruimte heeft prioriteit*

De openbare ruimte wordt gevormd door groen en water, straten, (privé)-tuinen, massa en volume van bouwwerken, gevels en daklandschap van gebouwen. Dit wordt ervaren als één geheel. Daarom geven we als gemeente prioriteit aan ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Van initiatiefnemers en ontwerpers vragen we goede vormgeving van de samenhang tussen openbare ruimte en privégebied en de relatie van een bouwplan met het stedelijke ensemble. De technische basis hebben we opgenomen in de *Duurzame Inrichting Openbare Ruimte* (DIOR).



Fietspad in de Eendragtspolder langs de Rotte

5. Beoordelingskader uiterlijk van bouwwerken

Voor alle bouwplannen is een beoordelingskader van toepassing met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken; de architectonische verschijning. Aan de hand van het beoordelingskader en de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan wordt de vergunning beoordeeld. Hierbij geldt dat elke situatie uniek is. Elke aanvraag wordt voorzien van een passend advies.

Uitgangspunt is om bouwwerken zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande gebiedskarakteristieken en dat rekening wordt gehouden met de aanwezige kernkwaliteiten zoals beschreven in *hoofdstuk 3 Gebiedsgericht beleid*. De omgeving is echter niet onveranderbaar. Veranderingen bieden kansen en mogelijkheden om nieuwe kwaliteiten toe te voegen. In deze gevallen kan er behoefte ontstaan om af te wijken van de gebiedskarakteristieken en het beoordelingskader voor het uiterlijk van bouwwerken (zie *paragraaf 1.6. Juridische status*).

Het huidige bestemmingsplan of toekomstig omgevingsplan regelt het toestaan van bepaalde bouwactiviteiten, het gebruik, de situering en de maximale afmetingen. Voor bepaalde ontwikkelingen zijn beeldkwaliteitsplannen of andere aanvullende uitwerkingen van toepassing die gebruikt worden als inspiratiebron bij planvorming en als aanvullend beoordelingskader bij vergunningverlening.

Relatie met regieniveaus

Uitgangspunt voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving. Elke situatie, elke aanvraag om een omgevingsvergunning moet daarom dan ook elke keer specifiek bekeken en beoordeeld worden. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend advies waarbij beoordelingsaspecten aan bod komen.

De vier regieniveaus bepalen vooral de mate van toepassing van het beoordelingskader. Bij gebieden met een basis regieniveau zal de nadruk van de beoordeling liggen op de ruimtelijke hoofdaspecten (bijvoorbeeld situering en hoofdvorm) en bij gebieden met een maatwerk regieniveau ook op basis van detailaspecten (bijvoorbeeld gevelopbouw, kleur- en materiaalgebruik).

Voor het rijksbeschermd dorpsgezicht van Moordrecht zijn aanvullende criteria van toepassing ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze criteria zijn opgenomen in *paragraaf 6.3*.

5.1. Kleine (ver)bouwplannen

In deze paragraaf zijn de criteria opgenomen voor kleinere (ver)bouwplannen bij bestaande gebouwen. Voor nieuwbouw of grootschalige renovatieplannen gelden de criteria voor grote bouwplannen in *paragraaf 5.2. Grote (ver)bouwplannen*. Uitgangspunt is dat elke kleine ingreep of toevoeging aan, bij of op een hoofdgebouw in beginsel moet passen bij de architectuur van het bestaande gebouw en de directe omgeving.

De bouwwerken voldoen in ieder geval als:

A. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een bestaand bouwwerk in het betreffende bouwblok of straat (bij gelijkvormige kapvorm/ gebouwtype), waarvoor de afgelopen drie jaar een vergunning is verleend waarvoor een positief advies is gegeven, of;
B. het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen exemplaar behorende bij een uitbreiding, waarvan het bouwplan deel uitmaakt en waarvoor reeds een positief advies is gegeven, of;
C. het bouwwerk voldoet aan de door de gemeente vastgestelde criteria zoals opgenomen in deze nota of vastgestelde aanvullingen zoals een beeldkwaliteitsplan voor een specifiek gebied of ontwikkeling.

Ambtelijke beoordeling

Een klein (ver)bouwplan zoals bedoeld in deze paragraaf wordt ambtelijk beoordeeld aan de criteria. Dat betekent dat ambtelijk wordt gekeken of het uiterlijk van een bouwwerk past binnen de omgeving. In bepaalde gevallen wordt het plan alsnog voor advies aan de commissie voorgelegd:

- als er sprake is van een (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht, een monument of een beeldbepalend pand;
- als het bouwplan afwijkt van de gestelde criteria, in bijzondere situaties of bij twijfel over de toepasbaarheid van de criteria te beoordelen door de ambtenaar;
- als er voor een bepaald type bouwplan geen criteria zijn opgenomen.

De commissie houdt in haar advies rekening met het beoordelingskader voor kleine bouwplannen, maar ook met specifieke gebiedskarakteristieken en kenmerken van het hoofdgebouw. Eventueel kan u gevraagd worden om uw ontwerp aan te passen zodat het wel past in zijn omgeving.

Voor- en achterkant

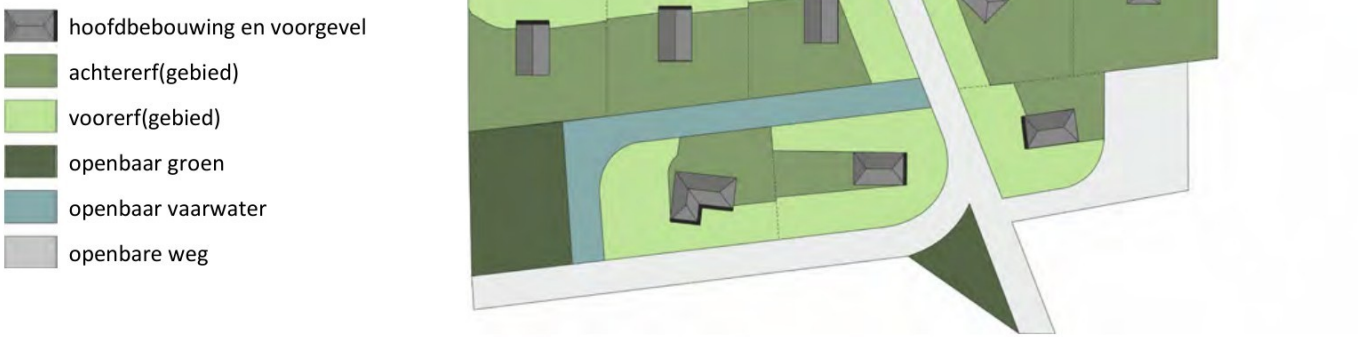
Het bouwen aan de voorkant is in het algemeen van grotere invloed op het straatbeeld dan het bouwen aan de achterkant. Met het oog op behoud van kwaliteit worden bouwwerken aan de voorkant altijd kritischer beoordeeld. Daarom wordt in de criteria waar nodig onderscheid gemaakt in ‘achterkant’ (achtererfgebied) en ‘voorkant’ (voorerfgebied).

Voor de definitie van achter- en voorkant sluit deze nota aan bij de definitie zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Daarin wordt met ‘achtererf-gebied’ (achterkant) het erf bedoeld achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1.00 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Het achtererfgebied begint dus altijd op 1.00 meter achter de voorgevel. Onder openbaar toegankelijk gebied wordt verstaan openbaar groen, wegen, paden en vaarwater.

Wijze van meten

Alle in de criteria genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten, tenzij anders aangegeven. Het uitgangspunt is dat gemeten wordt vanaf het aansluitend terrein zoals dat na de voltooiing van de bouw is afgewerkt. De hoogte van wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is. In sommige bestemmingsplannen is het nu nog niet op die manier geregeld. Totdat er een omgevingsplan ligt en we die verschillen hebben rechtgetrokken, gaan de regels uit de bestaande bestemmingsplannen voor.



Illustratie voor- en achterkant

5.1.1. Bijbehorend bouwwerk (erfbebouwing)

Met 'bijbehorend bouwwerk' wordt bedoeld een uitbreiding van een hoofdgebouw, bijvoorbeeld aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken met een dak. Zonder hoofdgebouw kan er op het perceel geen sprake zijn van bijbehorende erfbebouwing. Er is onderscheid in:

- Aangebouwd bouwwerk: een toevoeging aan de begane grondgevel van een gebouw, zoals een aan- of uitbouw, erker, garage, carport, overkapping en dergelijke.
- Losstaand bouwwerk: een bouwwerk met (af)dak dat los van het hoofdgebouw op het erf staat zoals een schuur, tuinhuis, carport, dierenverblijf, planten- of groentekas en dergelijke.

Beoordelingskader

Aangebouwd bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Aan de voorkant vormgeven als erker.
- Carport of overkapping is plat afgedekt.
- Aanbouw is plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Gevelgeleding afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw.
- Bij tussenwoningen voorzien van een eenvormige overgang door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens (muurdam) of een scheidende penant.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Op het achtererf eventueel als serre uitgevoerd.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

Losstaand bouwwerk

- Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.
- Carport of overkapping is plat afgedekt.
- Bijgebouw is plat afgedekt of voorzien van een kap met een hellingshoek gelijk aan of kleiner dan de kap van het hoofdgebouw.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren afgestemd op het hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter.
- Op het achtererf eventueel als kas uitgevoerd.
- Bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.2. Erfafscheidingen

Een erfafscheiding is een bouwwerk op de erfgrens, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of de openbare weg. Begroeide hekwerken (en beplantingen) kunnen een meer open en vriendelijke uitstraling hebben en genieten de voorkeur boven lange, gesloten schuttingen.

Beoordelingskader

- De erfafscheiding heeft een duurzame en degelijke uitvoering.
- Er is één vormgevingsprincipe per erf toegepast waardoor de samenhang niet wordt verstoord door te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen.
- Materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken aansluitend op erfafscheiding van naastgelegen percelen.
- Geen gesloten plaatmateriaal toepassen zoals profielplaten of betonpanelen.
- Kleur is naturel/materiaaleigen, afgestemd op het hoofdgebouw of geschilderd in een donkere kleur.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.3. Dakkapellen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak.

Beoordelingskader

Plaatsing

- Maximaal één dakkapel aan de voorkant.
- Maximaal twee dakkapellen aan de achterkant.
- Bij een dakvlak over twee bouwlagen aan de achterkant is een dakkapel in het hoge dakvlak mogelijk op minimaal 1.00 meter van een eventueel ondergelegen dakkapel.
- Meerdere dakkapellen op een dakvlak, gebouw of bouwblok regelmatig rangschikken op een gelijke horizontale onderlijn.
- Bij individuele panden in het dakvlak centreren of geleding voorgevel aanhouden.
- Bij een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op de knik.

Maatvoering

- Minimaal 0.50 meter dakvlak aan weerszijden van de dakkapel.
- Minimaal 0.50 meter dakvlak onder en boven de dakkapel.
- Maximaal 1.00 meter dakvlak onder de dakkapel, tenzij sprake is van dakvlak over twee bouwlagen.
- Hoogte dakkapel maximaal 1.75 m.
- Breedte dakkapel maximaal 80% van breedte dakvlak.

Vormgeving

- Plat afdekken of aankappen met een minimale dakhelling van 25 graden.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw;
- Zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak dan wel uitvoeren in zink.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.4. Dakopbouwen

Een dakopbouw is een dominante uitbreiding van de kap of opbouw op een plat dak van een gebouw (optoppen). Een dakopbouw kan grote gevolgen hebben voor de hoofdvorm en het profiel van het gebouw en kunnen leiden tot een onevenwichtig straatbeeld.

Een dakopbouw kan worden aangebracht op een plat dak of in een zadeldak waarbij de constructie deels boven de nok kan uitkomen (nokverhoging).

Beoordelingskader

- Alleen dakopbouwen op een plat dak of op een zadelkap waarvan de hellingshoek gelijk is aan of kleiner is dan 35°.
- Alleen enkelzijdige nokverhogingen toepassen waarbij het dakvlak doorloopt naar de achterkant.
- Gevelgeleding dakkapel aan de voorkant afgestemd op de gevels van het hoofdgebouw.
- Dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen.
- Bescheiden detaillering met eventueel een beperkte overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw.
- Materialen en kleuren gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.5. Zonnepanelen en -collectoren

Met een zonnecollector wordt warmte opgewekt, die via een warmwateropslag meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Met een zonnepaneel wordt elektriciteit opgewekt uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk. Omdat zonnecollectoren en zonnepanelen net als dakramen vooral in het schuine dakvlak worden geplaatst, is de invloed op de architectuur niet groot.

Beoordelingskader

- Voor zover plaatsen op het dak geen (afdoende) oplossing biedt is het plaatsen van zonnepanelen of -collectoren als een zelfstandig bouwwerk op het erf achter het hoofdgebouw mogelijk.
- Niet aan gevels.
- Niet op of aan bijzondere gebouwtypen zoals kerktorens, molens, forten, gemalen, fabrieksschoorstenen en in cultuurhistorisch waardevol groenaanleg.
- Op het dakvlak geplaatst in een regelmatige rangschikking zonder verspringingen.
- De hellingshoek van het paneel of de collector is nagenoeg hetzelfde als die van het dakvlak.
- Op platte daken ten minste net zo ver verwijderd van de dakrand als het paneel of de collector hoog is.
- Op beschermde monumenten, beeldbepalende panden en in het beschermd gezicht zijn de criteria van toepassing in paragraaf 6.1., zoals opgenomen onder *uitgangspunt 11*.

5.1.6. Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen van een gevel door bijvoorbeeld het verplaatsen van een kozijn, een nieuwe gevelopening of kozijninvulling. Ook kan er sprake zijn van buitenschil isolatie waardoor de gevelkarakteristiek veranderd.

Alleen gevelwijzigingen die zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria.

Beoordelingskader

- De samenhang en ritmiek van gebouw, straatwand en/of bouwblok blijft behouden.
- Een individuele gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectonische hoofdkenmerken van de oorspronkelijke gevel.
- Nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen en afgestemd op de bestaande gevelgeleding.
- Bij individuele wijzigingen zijn de maatvoering van de negge en profilering van het kozijn en het raamhout vergelijkbaar met de overige kozijnen.
- Materialen, kleuren en detaillering gelijk aan, of afgestemd op het hoofdgebouw.
- Gevelopeningen zijn transparant (zo veel mogelijk met glas) ingevuld.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.

5.1.7. Rolluiken

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen en/of als zonwering. De gemeente streeft er naar dat rolluiken de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden. Daarom geldt voor detailhandel en andere bedrijven in de dorpskernen onderstaande criteria.

Beoordelingskader

- Geplaatst aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan de buitenzijde van de pui alleen als plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is en voor minstens 90% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen.
- Geplaatst aan buitenzijde met een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel.
- Ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met de gevel.

5.1.8. Installaties (airco's, warmtepompen, antennes etc.)

Installaties horen bij gebouwen, zoals schoorstenen, airco-units en dergelijke. Verwachting is dat ook steeds meer installaties aan gebouwen worden toegevoegd ten behoeve van duurzame energieopwekking of energiezuinigheid. Bijvoorbeeld kleine windinstallaties (KWI), warmtepompen en complete energie-units en klimaatsystemen.

Om installaties te veranderen of aan te brengen, zijn meestal bouwkundige voorzieningen nodig. De veranderingen zijn zelden gericht op het verfraaien van het gebouw.

Beoordelingskader

<u>Plaatsing</u>

- Plaatsing zoveel mogelijk inpandig, tenzij er voor de werking van de installatie redenen zijn dat deze niet (deels) inpandig geplaatst kan worden, zoals de buitenunit van een warmtepomp of airco.
- Voor monumenten en in beschermd gezicht plaatsing van installaties achter de achtergevellijn, zorgvuldig ingepast en gemakkelijk terug te brengen in originele staat (reversibel).
- Plaatsing achter de voorgevellijn op een plek die niet storend zichtbaar is vanuit het openbaar gebied.
- Niet op een dakkapel of op dakvlak.

Maatvoering

- Installaties zoals airco's en warmtepompen maximaal 1.00 meter hoog en 1.00 meter breed.
- Bij plaatsing aan gevel op minstens 1.00 meter van de dakrand.
- Schotel maximaal 1.00 meter in doorsnede en maximaal 3.00 meter hoog vanaf de voet.
- Kleine windmolens en windwokkels geplaatst op een plat dak op minimaal 3.00 meter van de dakrand, en;
    - verticale windmolen maximaal 4.00 meter hoog;
    - horizontale windmolen maximaal 1.00 meter hoog en maximaal 2.00 meter breed.
- Windmolen op de grond maximaal 10 meter hoog.
- Bij plaatsing op een balkon bevindt de installatie zich tegen de gevel.

Vormgeving, materiaal en kleur

- Installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven.
- Geen felle of opvallend afwijkende kleuren.



Koningskwartier, Zevenhuizen

5.2. Grote (ver)bouwplannen

Beoordeling van nieuwbouw- en herstructureringsplannen vindt altijd plaats in combinatie met de ruimtelijke beschrijving en kernkwaliteiten in *hoofdstuk 2* en de uitwerkingen van gebieden, structuren en objecten zoals opgenomen in *bijlage 2*.

Situering

- Het bouwwerk levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij kunnen hogere eisen worden gesteld naarmate de betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.
- De plint van het gebouw aan de openbare weg voegt zich naar de sfeer van de openbare ruimte.
- Het bouwwerk respecteert:
    - de karakteristiek van de bestaande omgeving (stedenbouwkundige omgeving, zoals straatwand, open/gesloten bebouwing, hoek-situatie en dergelijke);
    - de toekomstige omgeving (zoals verwoord in een stedenbouwkundige visie, vastgesteld beeldkwaliteitsplan, reeds goedgekeurde bouwwerken op aangrenzende percelen);
    - de aanwezige architectuur.
- Variatie en bijzonderheden buiten de bandbreedte van afwijkingen is mogelijk als daarvoor een stedenbouwkundige aanleiding is. Voorbeelden daarvan zijn hogere gebouwen op hoeken of architectonische bijzonderheden als accentuering van gebiedsentrees of bijzondere zichtlijnen.
- De specifieke terreinomstandigheden zijn benut (denk aan: helling van het terrein, speciale locatie, ligging in het landschap).
- Grootschalige bebouwing in een groene ruimte is vrijstaand en aan alle kanten ontworpen met voldoende ruimte voor groen zodat de grotere (groen)structuur versterkt wordt.
- Er is sprake van zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privégebied.

Hoofdvorm

- Het bouwwerk past qua hoogte en opbouw in de structuur van de directe omgeving.
- Een grotere hoofdvorm is mogelijk op plekken waar een stedenbouwkundig accent gewenst is of als er sprake is van een bijzondere publieke functie, zoals bijvoorbeeld een kerk, school en theater.
- De bouwmassa's zijn harmonieus van vorm, afmetingen en verhoudingen en ze vertonen een duidelijke samenhang en richting.
- De massaopbouw is afgestemd op de structuur van de plattegronden.
- Beperken negatieve effecten voor bestaande bewoners en omwonenden:
    - Schaduwwerking
    - Privacy-aantasting
    - Gebruiksmogelijkheden

Daken

- De dakvorm past bij het kenmerkende daklandschap en bij het ontwerp van het gebouw, waarbij de vorm aansluit bij de gekozen (richting van de) plattegrond(en).
- De dakhelling en het dakvlak staan in goede verhouding tot de gevels.
- De vorm, afmetingen en verhoudingen van toevoegingen aan het dak (zoals dakkapellen, -ramen, loggia's etc.) hebben een relatie met en zijn ondergeschikt aan het dakvlak en de totale bouwmassa.
- De aansluiting op de gevel is zorgvuldig vormgegeven.

Gevel

- Er is structuur en samenhang in het gevelbeeld met betrekking tot de vorm, afmetingen en verhoudingen van de gevelelementen, zonder dat de aantrekkingskracht van het bouwplan verloren gaat door simpelheid of een te veel aan gelijkvormigheid.
- Het uiterlijk van een gebouw heeft een relatie met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is.
- Bij renovatie is de oorspronkelijke stijl, gevelopbouw en -indeling behouden.
- Bij splitsing is de architectonische eenheid van het pand behouden.
- Bij samenvoeging is de individualiteit van de panden behouden.
- De gevel aan de straatzijde is representatief vormgegeven en kent een duidelijke oriëntatie op de openbare ruimte.
- Er is geen sprake van gesloten zijgevels grenzend aan het openbaar gebied.
- Eventuele gevelreclame is een passend onderdeel van de totale gevelsamenstelling, ingetogen en ondergeschikt en passend bij de architectuur van het hoofdgebouw.

Detaillering, materiaal, kleur en textuur

- Het bouwwerk is zo ontworpen dat sprake is van detailleringen die consequent zijn toegepast en die passen bij de (gekozen) architectuurstijl.
- Bij renovatie en verbouwingen zijn de aanwezige fijne en ambachtelijke onderdelen en kenmerkende ornamenten als overstekken, dak- en gevellijsten, pilasters en luiken behouden.
- Het bouwwerk is zo ontworpen dat textuur, materiaal- en kleurgebruik in harmonie zijn met het ontwerp en met de omgevingskarakteristiek.
- Het materiaal is (technisch) goed toepasbaar voor de gekozen vormgeving en detaillering.
- Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen die langdurig mooi blijven.

Duurzaamheid

- Duurzaamheid dient als ontwerpuitdaging te worden gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau. Bij individuele nieuwbouw van een woning, pand of complex kan duurzaamheid ook de basis zijn voor de algehele vormgeving.
- Er is op verschillende niveaus nagedacht over duurzaamheid, waaronder bestendigheid, energie- en klimaatbeheer, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur etc.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ‘het behouden en zo mogelijk vergroten van de biodiversiteit door middel van natuurinclusief bouwen en ontwerpen van de buitenruimte', meegenomen in de plan- en realisatiefase.
- Toepassing van voorzieningen voor duurzaamheid, zoals zonnecollectoren/ -panelen, groene gevels/daken, isolatiemaatregelen passen binnen het architectonische concept van het gebouw of de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving.
- Technische installaties voor duurzaamheid (zoals zonnepanelen of warmtepompen) zijn achter de voorgevellijn geplaatst of bij nieuwbouw integraal mee ontworpen.

6. Beoordelingskader voor cultureel erfgoed

In Zuidplas staan meerdere beschermde monumenten en er is sprake van één rijksbeschermd dorpsgezicht in Moordrecht. In het rijksbeschermd dorpsgezicht zijn meerdere panden aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Uitgangspunt is dat het erfgoed behouden blijft en dat de aanwezige waarden waar mogelijk worden versterkt. Deze gebieden hebben het regieniveau maatwerk gekregen. Verandering moet echter mogelijk blijven. We gebruiken daarom het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit motto is uitgewerkt in onderstaande criteria.

Naast de beoordelingskaders voor het rijksbeschermd dorpsgezicht en de monumenten zijn ook de beoordelingskaders voor het uiterlijk van bouwwerken van toepassing (*hoofdstuk 5*). Bij conflicten tussen de beoordelingskaders zijn de hierna volgende beoordelingskaders voor monumenten en het rijksbeschermd dorpsgezicht leidend.

6.1. Ingrepen aan monumenten

De hierna volgende uitgangspunten zijn bedoeld om sturing te geven aan een ingreep aan, in en op een beschermd monument. Dit is een bewerking van '10 uitgangspunten voor het omgaan met monumenten', Werkgroep Monumentenpublicaties/Federatie Welstand, 2008.

1. Monumenten zijn deel van ons collectief geheugen.

Bij de beoordeling van een ingreep weegt het belang voor de lange termijn en daarmee het behoud voor toekomstige generaties zwaarder dan korte termijn belangen. In de beleving en waardering van onze leefomgeving spelen monumenten vaak een grote rol.

De manier waarop we kijken naar onze monumenten is voor iedereen verschillend. Bij ingrepen kan een spanningsveld ontstaan tussen de verschillende belangen. In dat geval worden de belangen vooral gewogen in het belang van een duurzame instandhouding van het monument.

2. Monumenten moeten leven en kunnen veranderen.

Bij beoordeling vormt het behoud van het bijzondere karakter van het beschermde monument en de waardevolle elementen (exterieur en interieur) die het bevat, het uitgangspunt.

Het komt voor dat een monument niet meer gebruikt kan worden voor zijn oorspronkelijke functie. Dan is het vinden van een passende herbestemming een oplossing. Niet alle monumenten zijn echter geschikt voor alle vormen van gebruik. Bij veranderingen aan monumenten zal steeds gezocht moeten worden naar een goede balans tussen de mogelijkheden van het monument en de eisen van een nieuwe functie.



Dorpsstraat 2, Moerkapelle (geen monument)

3. Ieder monument heeft zijn specifieke waarde, iedere wijziging vraagt om een individuele aanpak.
Bij de beoordeling van de plannen zal onder meer worden gekeken of de monumentale aspecten van het monument voldoende worden gerespecteerd.

Voor ingrepen aan een monument is het belangrijk dat er een goed beeld bestaat van de aspecten die juist dát monument waardevol maken. Alleen op basis hiervan kan bij plannen het benodigde maatwerk worden geleverd. Een eerste bron voor het achterhalen van de waarde is de 'redengevende beschrijving'. Deze beschrijving geeft in veel gevallen niet voldoende informatie over de specifieke waarden om een verantwoord plan (bouwplan en/of functiewijziging) te kunnen maken. Nader onderzoek naar de bouwkundige, (bouw)historische, kunsthistorische en architectuurhistorische aspecten en transformatieruimte van het monument kan in veel gevallen nodig zijn.

4. Een rijke bouw- en gebruiksgeschiedenis maakt monumenten interessant.
Bij nieuwe toevoegingen kan gekozen worden voor reconstructie maar het advies kan ook zijn deze juist op een eigentijdse manier vorm te geven. Zo blijft de bouwgeschiedenis ook voor volgende generaties duidelijk en herkenbaar.

Slechts weinig monumenten zijn sinds de bouw of aanleg geheel onveranderd gebleven. De meeste gebouwen of gebieden zijn in de loop van de tijd wel eens aangepast. Deze aanpassingen horen bij de geschiedenis van het monument en vertellen hun eigen verhaal.

Nieuwe wijzigingen kunnen dan ook waardevol zijn vanuit architectonisch, landschappelijk of bouw- en cultuurhistorisch oogpunt. De voortgaande bouw- en gebruiksgeschiedenis laat de opeenvolgende historische 'lagen' zien. Daarom wordt alleen in uitzonderlijke gevallen en op kleine schaal voor reconstructie gekozen.

5. Behoud heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing. Het huidige monument is uitgangspunt bij de wijziging.
Behoud van een monument en van alle bijbehorende onderdelen van dat monument heeft altijd de voorkeur boven vernieuwing, al is herstel of vervanging van onderdelen van tijd tot tijd noodzakelijk.

Bij vernieuwing gaat er onherroepelijk historisch materiaal verloren. Wordt er toch iets gewijzigd, dan is het huidige beschermde monument – de optelsom van ontwerp, hoofdvorm, materiaal, uitvoering en details – het uitgangspunt. Bij wijzigingen draait het telkens om het vinden van een goede balans tussen de noodzaak van vervanging, de wensen van de gebruiker daarbij en de mogelijkheden die het monument biedt.

6. Van omgeving tot detaillering: elk schaalniveau is van belang.
Monumenten staan nooit op zichzelf, maar zijn onlosmakelijk verbonden met hun omgeving. Dit betekent dat een wijziging aan een monument op verschillende schaalniveaus wordt beoordeeld. Er zijn drie schaalniveaus: het eerste schaalniveau is de positie van het monument in relatie tot de directe landschappelijke of stedenbouwkundige omgeving (gebiedskarakteristieken). Het tweede niveau heeft betrekking op het monument zelf: het type bouwwerk, de verschijningsvorm en de bouwstijl. Het derde schaalniveau heeft betrekking op de toepassing van materialen en kleuren, en de uitwerking in details.