



Welstandsnota Voorschoten

herziening september 2008, gemeente Voorschoten

1

2

3

4

Welstandsnota Voorschoten

herziening september 2008, gemeente Voorschoten

1 ALGEMEEN

Doel van het welstandsbeleid en uitgangspunten voor het welstandstoezicht.

2 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Welstandscriteria voor alle gebieden in Voorschoten.

3 OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

Welstandscriteria voor diverse type gebouwen en bouwwerken inclusief de sneltoetscriteria

4 AFWIJKEN EN EXCESSEN

Wanneer mag men afwijken van de Welstandscriteria en wanneer is er sprake van een exces?

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave

Leeswijzer

1	ALGEMEEN	
1.1	Aanleiding	11
1.2	Doel van het welstandsbeleid	11
1.3	Uitgangspunten voor het welstandsbeleid	12
2	GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA	
2.1	Toelichting	17
2.2	Gebiedsindeling en welstandsniveaus	18
2.3.1	Voorstraat en omgeving.....	29
2.3.2	Kern Winkelgebied	33
2.3.3	Het Lint (Leidseweg en Veurseweg)	38
2.3.4	Landgoederen, begraafplaatsen en parken (bebouwde kom)...	45
2.3.5	Buitengebied en landgoederenzone	49
2.3.6	Vooroorlogse woonwijken.....	54
	(Bloemenwijk, Krimwijk en Dobbewijk)	
2.3.7	Woonwijken 1950–1970	61
	(Vlietwijk, Noord–Hofland–oost, Boschgeest, Adegeest, Nassauwijk en De Hooghkamer)	
2.3.8	Woonwijken 1970–1990	74
	(Noord–Hofland–west en Bijdorp)	
2.3.9	Woonwijken 1990–heden.....	80
	(Starrenburg, Beukenrode, vd Hoevenpark en Krimwijk II)	
2.3.10	Bedrijventerreinen.....	95
2.3.11	Grootschalige voorzieningen Nassaukade	98
2.3.12	Sport- en recreatieparken.....	100
2.4	Procedure bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten	102

3	OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA	
3.1	Toelichting	105
3.2	Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken	105
3.2.1	Reclame–uitingen.....	106
3.2.2	Bruggen	111
3.2.3	Straatmeubilair.....	114
3.2.4	Monumenten en beeldbepalende panden	114
3.2.5	Woonboten.....	116
3.2.6	Woonwagens.....	118
3.2.7	Airco–units	119
3.3	Sneltoetscriteria voor licht–vergunningplichtige bouwwerken . 120	
3.3.1	Dakkapellen	122
3.3.2	Aan- en uitbouwen	126
3.3.3	Bijgebouwen en overkappingen.....	128
3.3.4	Erf- en perceelsafscheidings	130
3.3.5	Rolhekken, luiken en rolluiken	132
3.3.6	Kozijn- en gevelwijziging.....	134
3.3.7	Staaft-, spriet- en schotelantennes	137
4	AFWIJKEN EN EXCESSEN	
4.1	Mogelijkheden om af te wijken van de welstandscriteria!	141
4.2	Wanneer gaat de gemeente optreden tegen excessen?	145
	BIJLAGEN (de bijlagen zijn in een apart document opgenomen)	
1.	Begrippenlijst	
2.	Werkproces welstandsadviesing	
3.	Ruimtelijke analyse Voorschoten	
4.	Overzicht monumenten in Voorschoten	

LEESWIJZER

De welstandsnota is een document waarin de uitgangspunten voor het welstandstoezicht en alle welstandscriteria zijn opgenomen. Hierdoor is het een uitgebreid document, waarin het lastig is om de juiste criteria te vinden. Daarom volgt hieronder een leeswijzer.

Hoe werkt de welstandsnota bij beoordeling van een bouwwerk?

Als u wilt (ver)bouwen dient u bij de gemeente een bouwvergunning aan te vragen. Tenzij het een vergunningsvrij bouwwerk betreft. De gemeente toetst het bouwwerk vervolgens aan verschillende toetsingskaders. Uw bouwwerk moet onder andere voldoen aan de voorschriften uit het bestemmingsplan, de bouwverordening en de technische eisen uit het bouwbesluit en aan 'redelijke eisen van welstand'. Wanneer een bouwwerk voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' wordt geregeld in deze welstandsnota. In deze nota wordt zo concreet mogelijk aangegeven welke welstandscriteria een rol spelen. Uw bouwwerk wordt getoetst aan de hand van deze welstandscriteria.

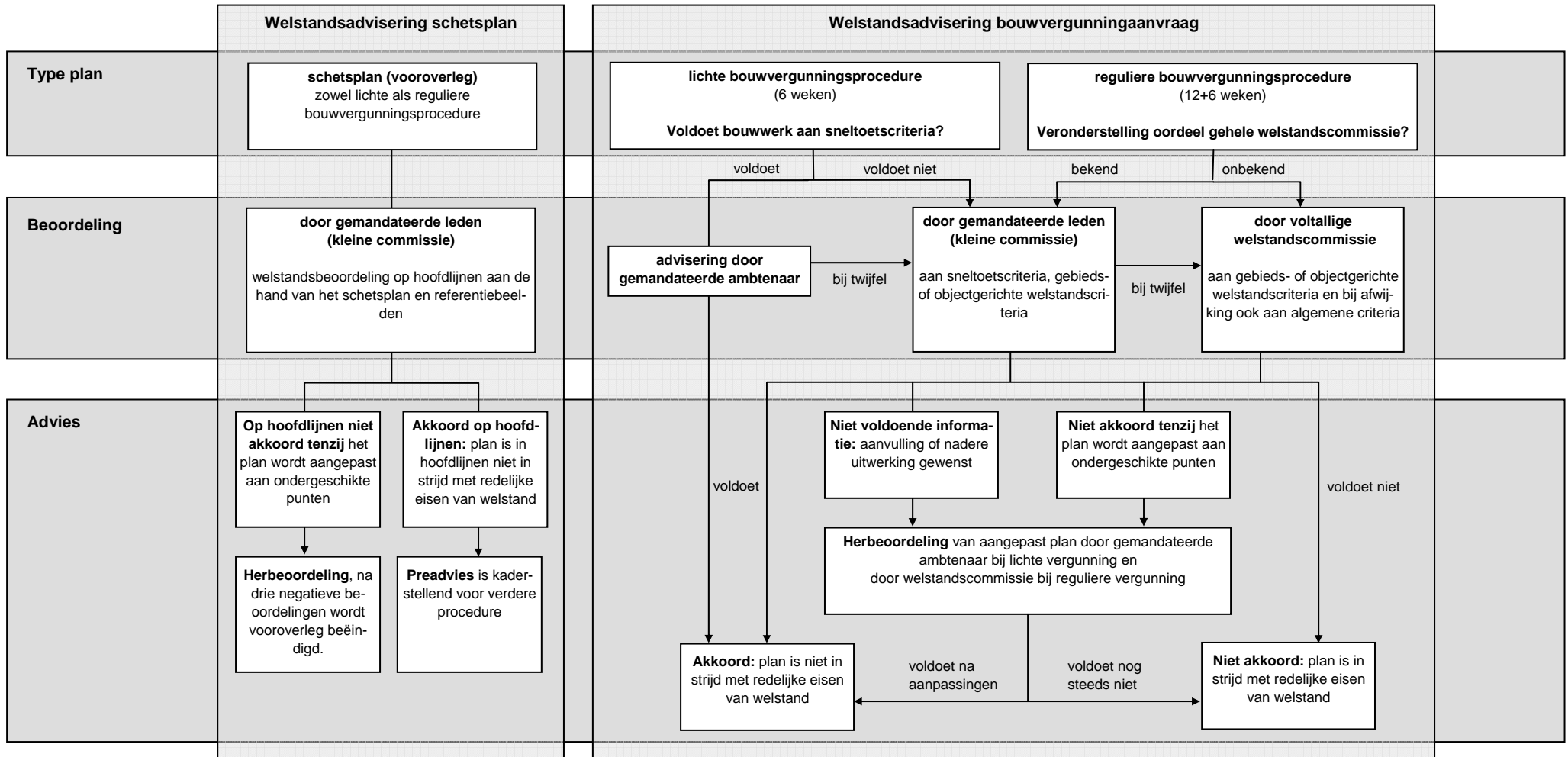
Alle zogenaamde licht-vergunningplichtige bouwwerken (kleine bouwwerken) worden beoordeeld door een ambtenaar, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. De ambtenaar zal voor het beoordelen gebruik maken van de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwwerk niet aan deze sneltoetscriteria voldoet wordt het bouwwerk alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd. Bij reguliere bouwwerken en wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke adviescommissie; de commissie welstand en cultureel erfgoed.

In praktijk wordt deze welstandsnota niet als 'leesboek' gebruikt. Als u wilt weten welke welstandscriteria voor uw bouwwerk van toepassing zijn, kunt u het beste bij de gemeente informeren of het bouwwerk valt onder de zogenaamde lichte of reguliere procedure. Licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn de veel voorkomende kleine bouwwerken, zoals bijvoorbeeld een dakkapel, een schuurtje in de tuin of een aanbouw aan de woning. Deze kleine bouwwerken kunt u aan de ambtenaar voor advies voorleggen. De ambtenaar maakt dan bij de beoordeling gebruik van de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken zoals opgenomen in paragraaf 3.3. Als uw bouwwerk niet voldoet aan de sneltoetscriteria wordt het plan voor advies voorgelegd aan de welstandscommissie.

Heeft uw bouwwerk betrekking op het plaatsen van een reclame-uiting, de bouw van een brug, straatmeubilair of het verbouwen van monumenten of beeldbepalende panden, dan zijn de welstandscriteria voor specifieke bouwwerken van toepassing zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.2. De betrokken ambtenaar kan u adviseren hoe u hiermee dient om te gaan.

Als er sprake is van een groter bouwwerk, zoals een grote woninguitbreiding, een nieuwe woning, of een algehele verbouwing van een complex, valt het veelal onder de categorie regulier bouwvergunningplichtige bouwwerken. Hiervoor zijn in hoofdstuk 2 de gebiedsgerichte beoordelingskaders opgenomen. Om de juiste gebiedsuitwerking te vinden die voor uw bouwwerk van toepassing is kunt u in de bijlage op basis van een straatnaam de juiste gebiedsuitwerking vinden (paragraaf 2.2).

Vergunningplichtige bouwwerken
(preventieve welstandsbeoordeling)



De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn relatieve welstandscriteria die aangeven in welke mate uw bouwwerk moet 'passen' in de omgeving. Die interpretatie kan in een vroeg stadium door middel van een schetsplan al onderwerp van gesprek zijn met de welstandscommissie; dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwwerken die het aanzien niet waard zijn, uit Voorschoten te weren. Maar veel liever zien we in Voorschoten bouwwerken waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandscommissie, afwijken van deze welstandscriteria. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt. Wanneer en wie mag afwijken van de welstandscriteria is terug te vinden in hoofdstuk 4 van deze nota. In dit hoofdstuk kunt ook achterhalen wanneer en hoe u bezwaar kunt maken tegen een niet verleende bouwvergunning.

Welstandsnota in relatie met bestemmingsplannen

In artikel 44 van de nieuwe Woningwet wordt geregeld dat een bouwvergunning slechts mag en moet worden geweigerd onder andere als het betreffende bouwwerk niet voldoet aan de aan de bouwverordening, het bouwbesluit, bestemmingsplan en/of redelijke eisen van welstand. Jurisprudentie leert ons echter dat als het bestemmingsplan het bouwwerk toestaat deze welstandshalve niet meer afgewezen kan worden op basis van plaatsing, vorm en maatvoering als deze reeds in het bestemmingplan zijn vastgelegd. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie dus regelend op voor wat betreft functie, vorm en maatvoeringen.



1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

Welstandstoezicht werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren. Nog steeds wordt bij iedere aanvraag voor een bouwvergunning beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'.

De welstandsbeoordeling is volgens artikel 44 lid 1 sub d van de Woningwet, gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerken en omgeving valt de welstandsbeoordeling onmogelijk te standaardiseren of meetbaar te maken. Toch vraagt de samenleving om meer zekerheid en meer openheid rondom de welstandsbeoordeling. De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij met bouwwerken rondlopen.

Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen als vooraf wordt aangegeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Dat zijn politieke keuzes, die moeten worden gebaseerd op inhoudelijk onderzoek en een maatschappelijke discussie. In de Woningwet is dan ook aangegeven dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. In deze nota wordt het welstandsbeleid van de gemeente Voorschoten uiteengezet.

1.2 DOEL VAN HET WELSTANDSBELEID

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Voorschoten. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Met het welstandsbeleid wil de gemeente streven naar het behouden en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Maar daarbij dienen ook de doelmatigheid en de sociaal maatschappelijke consequenties altijd in het welstandsadvies een rol te spelen. Dat betekent dat naast het streven naar ruimtelijke kwaliteit ook rekening wordt gehouden met de (woon)wensen, middelen en mogelijkheden die mensen hebben. Bij de welstandsafhandeling behoren drie vragen centraal te staan: Waarvoor?, Voor wie? en Wat wil ik ermee bereiken?.

Daarnaast is het doel om een pro-actief, begrijpelijk en controleerbaar welstandstoezicht in te richten en om opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. Met een pro-actief en begrijpelijk beleid (vooraf communiceren), worden frustraties achteraf voorkomen.

1.3 UITGANGSPUNTEN VOOR HET WELSTANDSBELEID

Onderstaande uitgangspunten vormen de basis voor het welstandsbeleid. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het opstellen van de welstandscriteria, maar vormen ook het kader waarbinnen het welstandstoezicht moet plaatsvinden. Daardoor kan dit kader ook gebruikt worden om het welstandstoezicht op elk willekeurig moment te kunnen toetsen aan de gestelde uitgangspunten. Het is dus van belang om bij elk welstandsadvies de uitgangspunten in acht te nemen. Op deze manier blijft het welstandstoezicht consequent en controleerbaar voor u als aanvrager van een bouwvergunning en voor de gemeente als behartiger van de collectieve belangen.

Aandacht en zorg voor de identiteit van Voorschoten

Centraal in het welstandsbeleid is de zorg voor de bebouwde omgeving, om de identiteit en uitstraling van Voorschoten te waarborgen en waar nodig te versterken. Deze identiteit wordt gekenmerkt door de kleinschaligheid van het historisch dorpscentrum en de sterke relatie van de bebouwde kom met het landschap.

De stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten is gebaseerd op de onderliggende landschapsstructuur van strandwallen en strandvlaktes. Door de kern loopt het bebouwingslint bestaande uit de Leidseweg en Veurseweg, met als belangrijkste functie de hoofdontsluiting van de kern. Het gevarieerde gevelbeeld van dit bebouwingslint is karakteristiek voor Voorschoten en dient te worden behouden en waar mogelijk worden versterkt door architectonische accenten.

Het historische dorpscentrum vormt het hart van de kern en bestaat grofweg uit drie delen met verschillende verschijningsvormen en daarmee verschillende kansen en bedreigingen. Het kernwinkelgebied vertoont een rommelig gevelbeeld. Het is van belang hier te streven naar een meer samenhangende bebouwingsstructuur met afstemming van panden onderling, voor wat betreft breedten, hoogtes, verticale geleding en de voorgevelrooilijnen. Het historisch centrum is een beschermd dorpsgezicht. Hier is consolidatie van de bestaande uitstraling het belangrijkste uitgangspunt.

Aan weerszijden van het lint tussen de Vliet en de spoorlijn zijn de planmatige woonwijken gelegen. Deze hebben elk een eigen bebouwingskarakteristiek en opbouw. Zeker de grotere planmatige woonwijken hebben een eigen uitstraling. Een goed voorbeeld is de uitbreidingswijk Krimwijk II, die een geheel eigen bebouwingsbeeld kent. Belangrijk voor deze gebieden is het behouden en waar mogelijk versterken van de samenhang op wijkniveau.

Tussen de woonwijken grijpen het omliggende landschap en 'groen'-gebieden als groene vingers in de stedelijke structuur van de kern. Hierdoor wordt een zeer afwisselend ruimtelijke beeld gevormd waarin het landschap herkenbaar blijft. Voor toekomstige ontwikkelingen is het van belang om de integratie met het omliggende landschap dan ook als uitgangspunt te nemen.

Welstandbeleid per gebied

Een bedrijventerrein vraagt om een andere benadering dan bijvoorbeeld voor de Voorstraat. Dat heeft te maken met andersoortige bebouwing, maar ook met andere ambities, kansen en beperkingen die voor elk gebied verschillend zijn. Voor een bedrijventerrein is het belangrijk dat het goed functioneert en in een historische omgeving is het belangrijk om met respect om te gaan met de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Om met de welstandsbeoordeling rekening te houden met de gebiedsafhankelijke karakteristieken en ambities, is het welstandsbeleid opgesteld met gebiedsgerichte beoordelingskaders. Voor het welstandstoezicht geldt het uitgangspunt dat elk bouwwerk in beginsel moet passen in de bestaande omgeving. De gebiedsgerichte welstandscriteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden meegenomen/gebruikt. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is dan ook gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie wordt aangetroffen.

Dat betekent overigens niet dat om een imitatie van historische of andere bestaande elementen wordt gevraagd; ook een eigentijdse vormgeving kan de ruimtelijke kwaliteit van een bepaald gebied verbeteren. De criteria kunnen beschouwd worden als een 'kader' voor de welstandscommissie waarbinnen voornamelijk de grotere bouwwerken getoetst moeten worden. Daarnaast vormen de criteria discussiepunten waarmee de ontwerper/aanvrager een dialoog kan aangaan met de welstandscommissie.

'Ruimte' om te bouwen

Naast het collectieve belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving is de gemeente ook van mening dat er voldoende individuele mogelijkheden moeten zijn om te (ver)bouwen. Het uitgangspunt is om voldoende mogelijkheden te bieden om de woning, bedrijfspand of andersoortig gebouw uit te breiden. Belangrijkste is dat in ieder geval gewaakt moet worden dat de ver- of bebouwing geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij vertrouwt de gemeente ook op de verantwoordelijkheid van de bewoner of ondernemer.

Met name voor het bouwen van dakkapellen, schuurtjes, uitbouwen en andere kleinere bouwwerken, moet het welstandsbeleid niet te beperkend zijn. Daarbij geldt de stelregel; concentreren op de voorkant, flexibiliteit aan de achterkant. Dat betekent dat vooral aan de achterkant van de woning die niet of minder zichtbaar is vanaf de openbare weg is, relatief meer mogelijk is. In de sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken worden de mogelijkheden voor deze kleine bouwwerken aangegeven, waarbij onderscheid is gemaakt tussen voor- en achterkant.

Met flexibiliteit wordt ook bedoeld dat kleinere bouwwerken ambtelijk afgehandeld moeten worden, waarbij ook de doelmatigheid van bouwwerken meegewogen wordt in het uiteindelijke welstandsadvies. Belangrijk is om consequent te blijven adviseren om willekeur te voorkomen. Met een ambtelijke afhandeling van de kleine bouwwerken wordt door een korte en heldere communicatie tussen aanvrager en gemeente, gestreefd naar een snellere afwikkeling.

Helderheid in welstandsbeoordeling

In Voorschoten is er een duidelijke behoefte voor een overzichtelijke en gestroomlijnde procedure van welstandsafhandeling en een duidelijke afbakening van het domein van de ambtelijke afhandeling en de welstandscommissie. Wie?, hoe? en wanneer?, zijn daarbij de belangrijkste vragen.

Dat betekent dat de ambtelijke ondersteuning een meer communicatieve, verantwoordelijke en regievoerende rol heeft, waarbij de taak vooral gericht is op het bewaken van de continuïteit van de kwaliteit en het consequent toepassen van welstandsuitgangspunten en -criteria. De welstandscommissie kan zich op deze manier meer bezig houden met complexe en grotere vraagstukken. Bij voorkeur al in een vroegtijdig stadium. Door afstemming vooraf kunnen processen helderder en soepeler verlopen.

Voor een begrijpelijk en handhaafbaar welstandsbeleid speelt ook de communicatie over het beleid een belangrijke rol. Door het streven naar een pro-actief beleid (vooraf communiceren), worden frustraties achteraf voorkomen. Met begrijpelijk beleid is deze beter hanteerbaar, maar ook verdedigbaar en dus beter te handhaven.



2 GEBIEDSGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

2.1 TOELICHTING

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is gebaseerd op het idee dat voor gebieden met verschillende kenmerken en kwaliteiten ook verschillende criteria nodig zijn. Daarnaast kan het gewenste beoordelingsniveau per gebied verschillen. In de binnenstad is een kritischer beoordeling nodig dan voor bijvoorbeeld een bedrijventerrein. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwwerken die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Voorschoten. Het gaat met name om criteria ter beoordeling van regulier vergunningplichtige bouwwerken. Bij een reguliere bouwvergunningsprocedure vragen burgemeester en wethouders advies aan de welstandscommissie. De welstandscommissie zal dus aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria advies geven aan burgemeester en wethouder over de vergunningaanvraag van een bouwwerk.

Voor alle welstandsgebieden zijn uitwerkingen gemaakt. Deze gebiedsgerichte uitwerkingen zijn gerelateerd aan de bestaande ruimtelijke context. Een beoordelingskader omvat het beeld dat een beoordelaar nodig heeft voor toetsing van bouwwerken en dat een ontwerper kan gebruiken om een aan de omgeving gerelateerd ontwerp te vervaardigen, wat een meerwaarde vormt in zijn omgeving. In beginsel vormt de bestaande situatie het uitgangspunt voor welstandsbeoordeling, maar incidentele eigentijdse invulling dient, uiteraard goed beargumenteerd, ook mogelijk te zijn. In dergelijke gevallen zal de welstandscommissie teruggrijpen naar de algemene welstandscriteria (hoofdstuk 4).

Een gebiedsgericht beoordelingskader bestaat uit:

Gebiedsbeschrijving: Een korte beschrijving van het deelgebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur, de vormgeving van de bebouwing alsmede het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering daarvan;

Beleid waardebeoordeling en ontwikkeling: Een samenvatting van het beleid, de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen en de waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzonder cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige of architectonische werken;

Welstandsniveau: Voor elk gebied is het gewenste welstandsniveau vastgesteld. Alle bouwwerken in een gebied zullen op het vastgestelde welstandsniveau aan de gebiedsgerichte criteria worden getoetst.

Welstandscriteria: De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de ligging van het bouwwerk in zijn omgeving, de massa en vorm van het gebouw en de detaillering van het gebouw. Indien nodig zullen voor veel voorkomende kleine bouwwerken aanvullende criteria worden opgenomen. Er zal per deelgebied geregeld verwezen worden naar de sneltoetscriteria licht-vergunningplichtige bouwwerken (zie paragraaf 3.3). Deze sneltoetscriteria dienen altijd in samenhang met het gebiedsgerichte beoordelingskader te worden gehanteerd.

2.2 GEBIEDSINDELING EN WELSTANDSNIVEAUS

Uit een ruimtelijke analyse (zie bijlage) is gebleken dat Voorschoten zich karakteriseert door een tweeledig landschap (open weidegebieden versus gesloten landgoederen), een lintstructuur, het dorpscentrum en de omliggende woonwijken. Het typerende van de kern is de waardevolle cultuurhistorische bebouwing in het centrum en een diversiteit aan bebouwing en stijlen in het bebouwingslint. De aangrenzende planmatige woonwijken daarentegen worden gekenmerkt door samenhang. De verschillende gebieden worden met name bepaald door het tijdsbeeld van de periode waarin de wijken zijn ontwikkeld.

Dorpscentrum (Voorstraat en kern winkelgebied)

Dit gebied bestaat enerzijds uit waardevolle cultuurhistorische bebouwing met zeer fraaie gevelarchitectuur aan de Voorstraat en anderzijds uit grootschaligere bebouwing in diverse bouwstijlen, die een minder gestructureerd gevelbeeld in de Schoolstraat vormen.

Woongebieden

De woongebieden kennen een meer planmatige opzet met veelal geschaalde en twee-onder-één-kap woningen in een strokenverkaveling in sommige wijken afgewisseld met (middel)hoogbouw. De verschillende woonwijken kennen ieder hun eigen tijdsbeeld.

Bedrijventerreinen en grootschalige voorzieningen.

De gemeente kent eigenlijk geen grootschalige bedrijventerreinen. Een aantal kleinere kenmerkt zich door afwisseling tussen grootschalige en kleinschalige bebouwing met daartussen een beperkte openbare ruimte.

Lintstructuur (Het Lint)

Dit langgerekt bebouwingslint is organisch gegroeid en loopt door de gehele kern en wordt gekenmerkt door een ruime diversiteit aan bebouwing en bebouwingsstijlen. De openbare ruimte is ingericht als centrale ontsluitingsweg van de gehele kern.

Landgoederen, begraafplaats en parken (in de bebouwde kom)

De landgoederen, landhuizen omgeven door bosgebieden, zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden die in het de 16^e en 17^e eeuw zijn ontstaan. De oorspronkelijke verschijningsvorm van deze gebieden is veelal nog intact. Park en bosgebieden komen verspreid in en rond de kern voor.

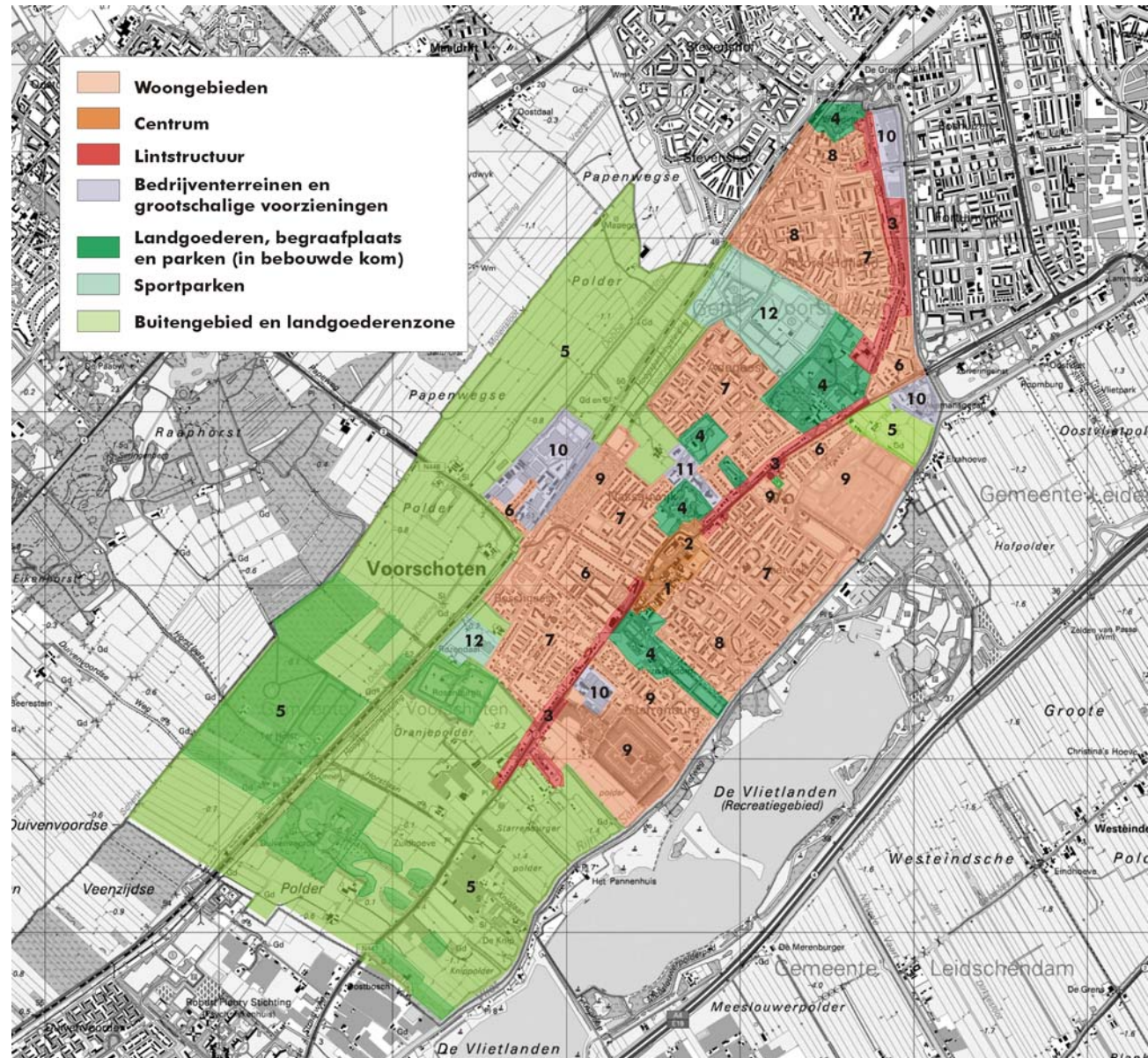
Sportgebieden

Tussen de woongebieden is ten oosten van de spoorlijn een groot sportpark gesitueerd. Daarnaast zijn er enkele kleinere sportterreinen, zoals tennisaccommodaties en de terreinen bij de British School.

Buitengebied en landgoederenzone

Ten zuiden en westen van de kern Voorschoten is het landelijk gebied van de gemeente gelegen. Dit wordt met name gekenmerkt door open en gesloten gedeelten. De landgoederen omgeven door bossen, vormen een besloten geheel. Het open weidegebied daarentegen biedt vele uitzichten. Dit gebied herbergt vele markante en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. Het open landschap wordt op een aantal plaatsen in haar openheid bedreigd door kassenbouw.

1. Voorstraat en omgeving
2. Kern winkelgebied
3. Het lint
4. Landgoederen, begraafplaatsen en parken
5. Buitengebied en landgoederenzone
6. Vooroorlogse woonwijken
7. Woonwijken 1950 - 1970
8. Woonwijken 1970 - 1990
9. Woonwijken 1990 - heden
10. Bedrijventerreinen
11. Grootschalige voorzieningen Nassaukade
12. Sportparken



Welstandsniveaus

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd selectief beleid. Met selectief wordt bedoeld dat wordt aangegeven in welke gebieden men meer regulering wenst en in welke gebieden minder. Soms is er sprake van bijzondere architectuur of historische kwaliteit waarnaar men zorgvuldig moet te kijken en dat er extra inspanning wordt gevraagd om deze kwaliteit te bewaren, terwijl in andere gebieden meer bouw mogelijkheden zijn. Er wordt hierna gebruik gemaakt van de volgende welstandsniveaus per gebied.

1. Beschermd stads- en dorpsgezichten (extra bescherming gericht op consolidatie van de historische context)
2. Bijzondere welstandsgebieden (extra inspanning tot voordeel van de ruimtelijke kwaliteit)
3. Reguliere welstandsgebieden (normale inspanning gericht op het handhaven van de basiskwaliteit)

In de reguliere welstandsgebieden zal de welstandscommissie bouwwerken met meer flexibiliteit beoordelen dan in de bijzondere welstandsgebieden, waar de welstandscriteria strenger toegepast zullen worden.

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het centrum van Voorschoten, de Voorstraat, de Nederlands Hervormde kerk met het kerkhof en de enigszins terzijde gelegen voormalige Hervormde Pastorie heeft de status van door het Rijk aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht. Daarnaast heeft dit gebied een zeer monumentaal en waardevol karakter.

Ook het merendeel van het landelijk gebied, het weidegebied en de landgoederen zijn vanwege de hoge cultuurhistorische elementen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De gemeente Voorschoten streeft naar het behoud en/of versterken van deze cultuurhistorische waarden.

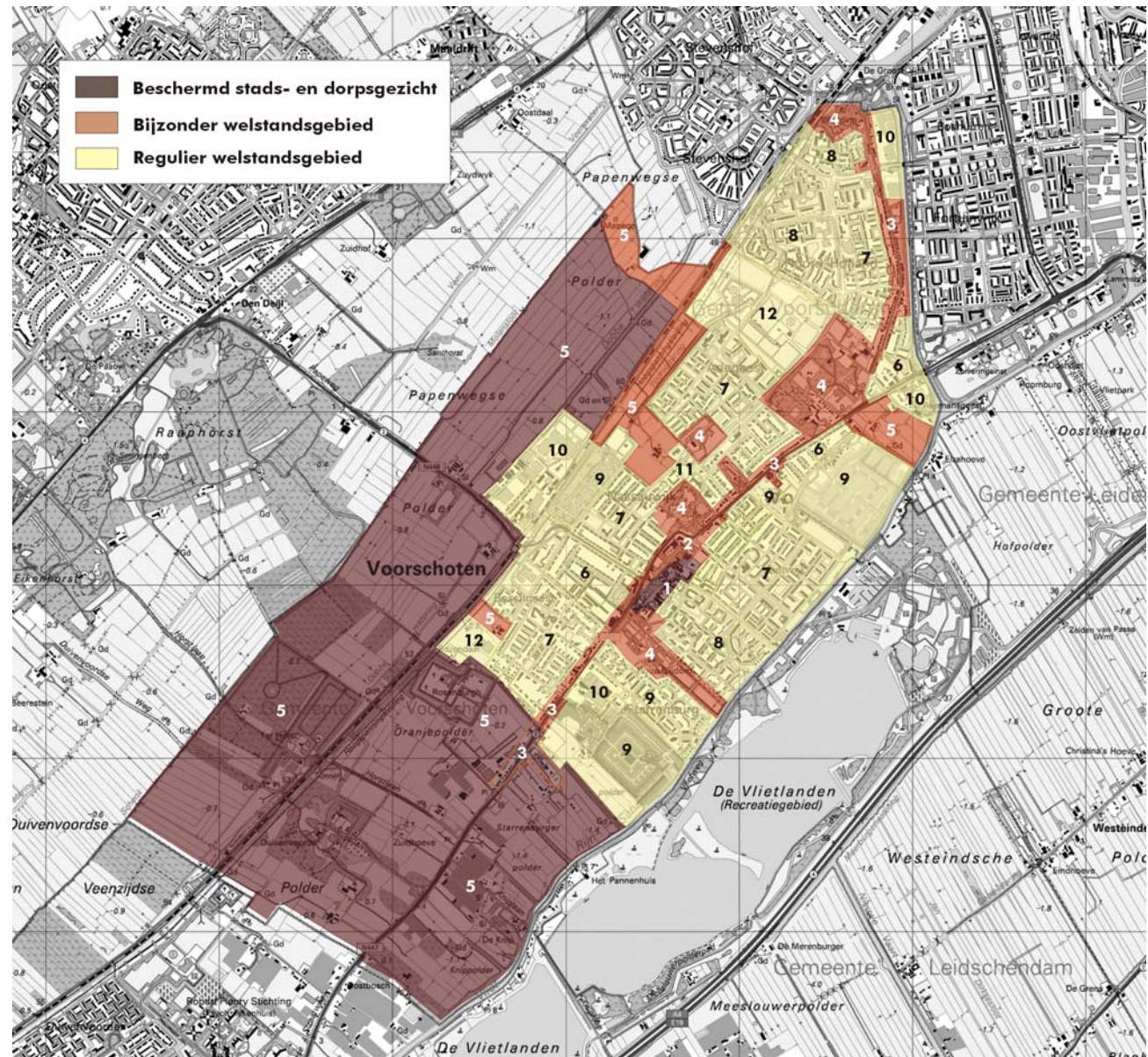
1. Voorstraat en omgeving
5. Buitengebied en landgoederenzone

Bijzondere welstandsgebieden

Door de bijzondere ruimtelijke context en cultuurhistorische betekenis kunnen enkele gebieden als bijzonder getypeerd worden. Het gaat dan om de gebieden waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is en de gemeente ook aanvullende beleidsinstrumenten inzet of zal gaan inzetten. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. In Voorschoten vallen hieronder het kernwinkelgebied (Schoolstraat/kruising bij gemeentehuis), het gehele bebouwingslint en de landgoederen en parken. Daarnaast is een deel van het buitengebied geen beschermd status als beschermd stads- of dorpsgezicht. Ook voor dit deel is bijzondere aandacht gewenst en is daarom als bijzonder welstandsgebied aangewezen.

2. Kern winkelgebied
3. Het Lint
4. Landgoederen, begraafplaatsen en parken (in de bebouwde kom)
5. Buitengebied (resterende delen zonder beschermd status)

1. Voorstraat en omgeving
2. Kern winkelgebied
3. Het lint
4. Landgoederen, begraafplaatsen en parken
5. Buitengebied en landgoederenzone
6. Vooroorlogse woonwijken
7. Woonwijken 1950 - 1970
8. Woonwijken 1970 - 1990
9. Woonwijken 1990 - heden
10. Bedrijventerreinen
11. Grootchalige voorzieningen Nassaukade
12. Sportparken



Reguliere welstandsgebieden

In de gemeente Voorschoten is voor een aantal gebieden een regulier welstands niveau aangewezen. Handhaving van de basiskwaliteit is in deze gebieden het belangrijkste uitgangspunt voor welstand. De welstandscriteria beschrijven daarom ook de basiskwaliteiten van deze gebieden. In Voorschoten zijn dit hoofdzakelijk planmatige woonwijken en bedrijventerreinen.

6. Vooroorlogse woonwijken
7. Woonwijken 1950 – 1970
8. Woonwijken 1970 – 1990
9. Woonwijken 1990 – heden
10. Bedrijventerreinen
11. Grootschalige voorzieningen Nassaukade
12. Sportparken

Op basis van de ruimtelijke analyses en de daaruit gedestilleerde beeldkwaliteit aspecten, wordt het aanwijzen van welstandsvrije gebieden in de gemeente Voorschoten niet wenselijk geacht. De algemene tendens stelt dat vergunningvrije kleine bouwwerken voldoende invulling geven aan het begrip welstandsvrij.

2.3 WELSTANDSCRITERIA VOOR GEBIEDEN

Om de juiste gebiedsuitwerking te vinden kan hieronder gebruik worden gemaakt van de straatnamenregister.

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
A			
AAGJE DEKENKADE	Woonwijken 1990 – heden	9	80
ABEL TASMANPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ABRAHAM VAN DER HULSTLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ACHTER DE LINDEHOEVE	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
ADMIRAAL DE RUYTERSINGEL	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
AERT VAN NESLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ALBARDAPLANTSOEN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
ALBERT SCHWEITZERPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ALETTA JACOBSPLANTSOEN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
ALEXANDER ADAMSKISTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
AMBACHTSPAD	Voorstraat en omgeving	1	29
AEMALIAPAD	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ANNIE M.G. SCHMIDTLAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80
ANTHONIE VAN LEEUWENHOEKKADE	Landelijk gebied	5	49
	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ANTHONIE VAN DIJCKLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
ANTON KOOLHAASPAD			
ARENDSERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
ARJA PETERSPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
A. ROLAND HOLSTSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
B			
BACHLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
BADHUISSTRAAT	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
	Woonwijken 1990 – heden	9	80
BAKKERDREEF	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BAKKERSTEEG	Voorstraat en omgeving	1	29
BARON VAN GHENTLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BARON SCHIMMELPENNINCK VAN DER OYELAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
BARTOKLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BEETSLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BEETHOVENLAAN, VAN	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
	Sportparken	12	100
BENVENUTOLAAN	Landgoederen en parken	4	45
BERESTEIJNSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
BERLIOZLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BERNARD ZWEERSLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BERTUS VAN AKENLAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80
BESTEVAER	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
BETHLEHEMSTRAAT	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BEUNINGENPLANTSOEN, VAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
BIZETLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BLOKLAAN	Voorstraat en omgeving	1	29
BODAAPAD	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BOEYENPLANTSOEN, VAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
BRAHMSLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BRAM LIMBURGSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
BROUWERLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BRUCKNERLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BRUNITA J. GEMMEKELAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BUIZERDERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
BURCHTPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
BURG. DE KEMPENAERSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
BURG. DE KOOLPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BURG. VAN DER HAARPLEIN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
BURG. VERNEDEPARK	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
BIJDORPSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
C			
CALLENBURGHPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
CAREL FABRITIUSLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
CARRY POTHUISERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
CARRY SLEEPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
CHARLOTTE DE BOURBONLAAN	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
CHOPINLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
CHRISTIAAN HUYGENSSTRAAT	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
CORNELIS DE HOUTMANPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
CORNELIS JOLLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
COR VAN OSNABRUGGELAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80
CROCUSSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
CURIELAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
D			
DEBUSSYLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
DE HOOGHKAMER	Vooroorlogse woonwijken	6	54
DE VLIET (KANAAL)	Landelijk gebied	5	49
DIEPENBROCKLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
DILLENBURGLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
DOBBEWEG	Bedrijventerreinen	10	95
DONKLAAN	Bedrijventerreinen	10	95
DOURLEINDREEF	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
DOUW VAN DER KRAPLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
DR. MARTINUS VAN DER STOELSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
DULMPLEIN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
E			
EIKENLAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80
ELSTLAAN	Landgoederen en parken	4	45
	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
ERASMUSSTRAAT	Kern winkelgebied	2	33
ESSENLAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
F			
FERDINAND BOLLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
FLORISZPAD	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
FRANS EVERSTIJNSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
FRANS HALSPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
FRAHZ LISZTLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
FREDERIK HENDRIKLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
G			
GEBR. DE WITTPLANTSOEN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
GEESTWONINGPAD	Landelijk gebied	5	49
GENERAAL SPOORLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
GERARD DOUPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
GERARD REVESINGEL	Woonwijken 1990 – heden	9	80
GERBRANDYLAAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
GOUNODPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
GOVERT FLINCKPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
GRIEGLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
GROENVINKERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
GUSTAV MAHLERLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
H			
HAAGWIJK	Landelijk gebied	5	49
HAMELLAAN, VAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HANDELLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HARRY MULISCHSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
HAVIKSERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
HAYDNLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HELLA S. HAASSEHOF	Woonwijken 1990 – heden	9	80
HELSDINGENLAAN, VAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HERMAN GORTERSINGEL	Woonwijken 1990 – heden	9	80
HETTEMADREEF	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HEUVEN GOEDHARTSTRAAT, VAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HOEBENPAD	Woonwijken 1950 – 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
HOFLANDBRUG	Landelijk gebied	5	49
HOFVLIET	Woonwijken 1990 – heden	9	80
HOFWEG	Vooroorlogse woonwijken	6	54
	Bedrijventerreinen	10	95
HOGENDORPWEG, VAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
HOOGKAMERBRUG	Landelijk gebied	5	49
HORSTLAAN	Landelijk gebied	5	49
HORST EN VOORDELAAN	Landelijk gebied	5	49
HOUWENDREEF, VAN DER	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
HUGO CLAUSSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
HYACINTHSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54

I

INDUSTRIEWEG	Bedrijventerreinen	10	95
ISAAC SWEERSPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61

J

JACOB VAN HEEMSKERCKLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAGERPAD,DE	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN VAN BRAKELPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN EVERTSENLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN VAN GALENLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN VAN GELDERDREEF	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN VAN GOYENPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN DEN HAENPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN VAN HOOFFLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN PIETERSZOOM COENSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
JAN STEENLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JAN WAGTENDONKSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
JAN WOLKERSSTRAAT	Woonwijken 1990 – heden	9	80
J.J. SLAUERHOFFPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
JOHANNES VERMEERPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JOHAN WAGENAARLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JOHAN WILLEM FRISOLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JOHN F. KENNEDYPLANTSOEN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
JOKE SMITLAAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
K			
KALKOENSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
KAREL DOORMANLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
KEMPENSTRAAT, VAN	Vooroorlogse woonwijken	6	54
KERKPLEIN	Voorstraat en omgeving	1	29
KINSBERGENLAAN, VAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
KLEFFENSPLANLSOEN, VAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
KLOOSTERBRUG	Landgoederen en parken	4	33
	Woonwijken 1990 – heden	9	80
	Landelijk gebied	5	49
KNIPBRUG (GEPROJ)	Landelijk gebied	5	49
KNIPLAAN	Woonwijken 1990 – heden	9	80
KNUPPELPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
KOERIERSTERSPAD	Woonwijken 1990 – heden	9	80
KONINGIN EMMALAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
KONINGIN JULIANALAAN	Kern winkelgebied	2	33
KONINGIN WILHELMINALAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
KONINKLIJKE MARINELAAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
KOOLMEESLAAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
KOPERWIEKLAAN	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
KORTENAERLAAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
KORTE VLIETKANAAL	Landelijk gebied	5	49
KRAMSVOGELERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
KRIMKADE	Landelijk gebied	5	49
	Vooroorlogse woonwijken	6	54
KWIKSTAARDREEF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74

L

LAANTJE VAN EGGINK	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
LAANTJE VAN VAN WISSEN	Landelijk gebied	5	49
LAAN VAN DUIVENVOORDE	Landelijk gebied	5	49
LAAN VAN LANGENHORST	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
LANGENHORSTSTRAAT	Woonwijken 1950 – 1970	7	61
LANGS DE KORTE VLIET	Vooroorlogse woonwijken	6	54
	Bedrijventerreinen	10	95
LANGS DE RAEPHORST	Landelijk gebied	5	49
LEEUWERIKERF	Woonwijken 1970 – 1990	8	74
LEIDSEWEG	Het lint	3	38
LIERDREEF, VAN	Woonwijken 1950 – 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
LOOZEPAD, DE	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
LORD BADEN POWELLWEG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
LOUIS COUPERUSLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
LOUIS PAUL BOONSINGEL	Woonwijken 1990 - heden	9	80
LOUISE DE COLIGNYLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

M

MADUROWEG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
MARGARETHA FERGUSONHOF	Woonwijken 1990 - heden	9	80
MATHILDE DE WIBAUTERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
MARNIXSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
MEERKOETEILAND	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
MEPELLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
MERELHOF	Woonwijken 1990 - heden	9	80
MIDDELGEESTLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
MIGCHEL BRINKLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
MINA KRUSEMANHOF	Woonwijken 1990 - heden	9	80
MOLENLAAN	Voorstraat en omgeving	1	29
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
MOLENBRUG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
MOZARTLAAN	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
MULDERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
M. VASALISSTRAAT	Woonwijken 1990 - heden	9	80

N

NARCISSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
NASSAUKADE	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
NICOLAAS MAESKADE	Landelijk gebied	5	49
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
NIEUWE WEG	Landelijk gebied	5	49
NIEUW VOORDORPSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
NOORTHEYSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
O			
OFFENBACHLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
OLDENBARNEVELDTPLANTSOEN, VAN	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
OLIVIER VAN NOORTPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
OOMEWEG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
OOSTBOSCH	Woonwijken 1990 - heden	9	80
OPERAPAD	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
ORANJEBOOMSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
ORANJEKADE	Vooroorlogse woonwijken	6	54
ORANJEPLEIN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
ORANJEWATERING	Landgoederen en parken	4	45
OSTADEHOF, VAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
OUDE ADEGEESTERLAAN	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
OUDE VEENPAD	Landelijk gebied	5	49
OUD HEUSDENPAD, VAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
OVERSLAGSTRAAT	Kern winkelgebied	2	33

P

PAGANINIDREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PALESTRINALAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PAPELAAN	Vooroorlogse woonwijken	6	54
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PAPELAAN WEST	Landelijk gebied	5	49
PARKSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PAULUS POTTERDREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PAUWENSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
P.C. BOUTENSSTRAAT	Woonwijken 1990 - heden	9	80
PEPELLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
PIET HEYNLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PLANCIUSPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PRINS BERNHARDLAAN	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
	Grootschalige voorzieningen Nas-saukade	11	98
PRINS MAURITSLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PRINSES BEATRIXLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PRINSES IRENELAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
PRINSES MARGRIETLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PRINSES MARIJKELAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR ASSERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR BOERHAVEWEG	Landelijk gebied	5	49
	Woonwijken 1990 - heden	9	80
PROFESSOR DEBIJELAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR EINSTEINLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR EINTHOVENLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR EIJKMANHOF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR VAN 'T HOFFLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR KAMERLINGH ON- NESPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR LORENTZLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR VAN DER WAALS LAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR ZEEMANPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PROFESSOR ZERNIKELAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PUCCINIDREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
PIJLSTAARTPAD	Woonwijken 1970 - 1990	8	74

R			
RAADHUISLAAN	Kern Winkelgebied	2	33
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
REMBRANDTLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
REMCO CAMPERTPAD	Woonwijken 1990 - heden	9	80
RICHARD WAGNERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
	Sportparken	12	100
RIETZANGERPAD	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
ROERDOMPERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
ROOSJE VOSERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
ROSENBURGHHERLAAN	Landelijk gebied	5	49
ROSSINIDREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
ROUBOSLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
ROUCCOOPARK	Woonwijken 1990- heden	9	80
ROUWKOOPLAAN	Bedrijventerreinen	10	95
RUYSDAELHOF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
RIJNPLANTSOEN, VAN DEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
S			
SAVORNIN LOHMANPLANTSOEN, DE	Woonwijken 1974 - 1990	8	74
SCHAPERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SCHOOLSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
	Kern winkelgebied	2	33
	Het lint	3	38
SCHRAMLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SCHUBERTPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SCHUILINGLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SINT CATHARINABRUG	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
	Landgoederen en parken	4	45
SINT NICOLAESPAD	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SIR WINSTON CHUACHILLPLEIN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SIR WINSTON CHUACHILLWEG	Voorstraat en omgeving	1	29
	Kern winkelgebied	2	33
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SIXLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SLINGELANDTPLANTSOEN, VAN	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
SPERWERPAD	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
STADWIJKSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
STARRENBURGLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
STATIONS LAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
STEENBERGHELAAN	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
STRAUSZPLANTSOEN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
STRAWINSKILAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SUZE GROENEWEGERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
SWAGERMANWEG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SWEELINCKHOF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
SYMFONIEPAD	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
T			
TAHYAWEG	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
TER LIPS	Woonwijken 1990 - heden	9	80
TER WADDING	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
TEUN DE GROOTERF	Woonwijken 1990 - heden	9	80
THEA BECKMANSTRAAT	Woonwijken 1990 - heden	9	80
THORBECKEWEG	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
TJERK HIDDESREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
TOLSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
TONKE DRAGTSINGEL	Woonwijken 1990 - heden	9	80
TRAMSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
TREUBLEIN	Voorstraat en omgeving	1	29
	Kern winkelgebied	2	33
TREUBSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
TROMPPLEIN	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
TROMPWEG	Het lint	3	38
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
TSJAIKOVSKILAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
TUINDERSPAD	Sportparken	12	86
TULPSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54

V			
VALKEWEG	Landgoederen en parken	4	45
	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
VEENEKLAASLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
VERDILAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
VERZETSSTRIJDERSPAD	Woonwijken 1990 - heden	9	80
VETPAD, DE	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
VEURSEWEG	Het lint	3	38
	Landelijk gebied	5	49
VINKEBRUG	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
VINKEWEG, LEIDEN	Het lint	3	38
VIVEENPAD	Landgoederen en parken	4	45
VLIET EN WEGEN	Landelijk gebied	5	49

Straatnaam	Welstandsgebied	Nr.	Pag.
VLIETLANDBRUG	Landelijk gebied	5	49
VLIETLANDPAD	Landelijk gebied	5	49
VLIETZICHT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
VOGELKERSLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
VONDELSTRAAT	Vooroorlogse woonwijken	6	54
VON WEBERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
VOORSCHOTERWEG	Landelijk gebied	5	49
VOORSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
VOORWATERING	Sportparken	12	86
VREDENHOEFFSTRAAT	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

W			
WAGENERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
WASSENAERLAANTJE, VAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
WEDDE, HET	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
WEDDELOOP	Kern Winkelgebied	2	33
WELTERDREEF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
WIELEWAALLAAN	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
WILGENLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
WILHELMINA DRUCKERERF	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
WILLEM BARENTSZLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
WILLEM F. HERMANSSTRAAT	Woonwijken 1990 - heden	9	80
WILLEM PIJPERLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
WILLEM VAN DER ZAANDREEF	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
WILLEM DE ZWIJGERLAAN	Vooroorlogse woonwijken	6	54
WILLIBRORDUSSTRAAT	Voorstraat en omgeving	1	29
WITTE DE WITHLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
WOELWIJKLAAN	Woonwijken 1950 - 1970	7	61
WIJNGAARDENLAAN	Vooroorlogse woonwijken	6	54
	Woonwijken 1950 - 1970	7	61

Z			
ZEVEN PROVINCIEËN, DE	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
ZUIDERZICHTLAAN	Woonwijken 1990 - heden	9	80
ZWALUWBRUG	Woonwijken 1970 - 1990	8	74
ZWALUWWEG	Woonwijken 1970 - 1990	8	74

2.3.1. VOORSTRAAT EN OMGEVING (BESCHERMD DORPSGEZICHT)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het historische centrum van Voorschoten wordt gevormd door de Voorstraat met de aansluitende stegen, Bakkersteeg en Tramsteeg en de gebieden daar omheen, te weten de Treubstraat, Molenlaan, het Kerkplein en de Bloklaan.

De openbare ruimte van de Voorstraat wordt gedomineerd door twee forse rijen lindebomen, die zorgen voor een groene uitstraling. De omvangrijke bomen geven een ruimtelijke geleiding aan de Voorstraat, zodat er sprake is van een goede maatverhouding tussen de aanliggende bebouwing en het relatief brede marktprofiel. Aan beide uiteinden versmalt het profiel van de Voorstraat waardoor een ruimtelijk besloten beeld ontstaat. Het straatprofiel is gelijkvloers en ingericht met een rijbaan met aan weerszijden parkeerstroken. Hier wordt het ruimtelijk beeld van de Voorstraat ont sierd door een veelheid aan geparkeerde auto's. De vormgeving wordt versterkt door een originele fijne en zeer fraaie klinkerbestrating en de voorstoepen voor een aantal historische panden. De Bakkersteeg en Tramsteeg zorgen voor de aansluiting met de Schoolstraat. De kruising met de Molenlaan en het Kerkplein heeft een smal profiel en wordt bepaald door de kerk die boven alle bebouwing uitsteekt en door de weelderige beplanting van de begraafplaats en een bomenrij.

Het straatprofiel is ook hier gelijkvloer, waarin de voetgangerszone wordt afgescheiden van de rijbaan met houten paaltjes en meidoornhagen. Het profiel van de Treubstraat is een eenvoudige inrichting met een klinkerrijbaan en aan weerszijden een verhoogd trottoir.

De Voorstraat kenmerkt zich door een bebouwingsopzet met individuele monumentale panden, die een gesloten gevelwand vormen. Het individuele bebouwingskarakter van de panden wordt versterkt door de verspringende goot- en bouwhoogten en door de afwisseling van langsgevels met topgevels uitgevoerd in verschillende bouwstijlen. Centraal in de Voorstraat staat een dorpspomp en een aantal zeer fraaie forse panden. Aan weerszijden hiervan is de bebouwing overwegend kleinschalig en is opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met een variatie aan kapvormen.

Het historische karakter wordt versterkt door de rijke detaillering van de gevels. Deze zijn versierd met speklagen, plinten en fraaie daklijsten, uitgevoerd met hoge gevelopeningen afgerond met rolbogen met sluitstenen. Het materiaalgebruik is voornamelijk baksteen in aardtinten afgewisseld met natuurstenen ornamenten en dakbedekking van donkere en rode dakpannen. Ook enkele gepleisterde gevels komen voor in het straatbeeld.

De Molenlaan vormt een dwarsverbinding welke aansluiting geeft op de Vliet. Deze straat wordt bepaald door het met stenen kades omrande wattertje en een afwisseling van historische bebouwing met weelderige beplanting. De bebouwing is divers van karakter wat wordt versterkt door een afwisseling van goot- en bouwhoogte en een differentiatie in kapvormen en gebruikte gevelmaterialen. De bebouwing is opgebouwd uit één tot twee bouwlagen uit gevoerd in baksteen in verschillende kleurstelling afgewisseld met pleisterwerk. De kapvorm varieert van een (samengesteld) zadeldak tot mansardekap.

De bebouwing langs de Treubstraat bestaat overwegend uit anderhalf tot twee bouwlagen met een kap. De bebouwing verspringt aan een zijde van de straat in de rooilijn. Door de gevarieerde vormgeving wordt het individuele karakter van de bebouwing versterkt. Daarnaast is een aantal gevels voorzien van fraaie detailleringen. Aan de Bloklaan staan een aantal geschakelde seniorenwoningen van een bouwlaag uitgevoerd in aardkleurig metselwerk en een zadeldak van rode dakpannen. De bebouwing vertoont door een goed geconserveerde gevelindeling en kleurgebruik een grote samenhang. Op sommige woningen zijn dakkapellen geplaatst, die voor een gepaste afwisseling in het gevelbeeld zorgen.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De Voorstraat en omgeving, het historisch hart van Voorschoten is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. De kwetsbaarheid van het historisch centrum ligt in verstoring van het totale en individuele gevelbeeld, door gevelveranderingen en/of nieuwe ontwikkelingen die niet gerelateerd zijn aan de bestaande ruimtelijke context.

Daarnaast vormt het autoverkeer een storende factor in het straatbeeld. Het welstandsbeleid in de Voorstraat e.o. dient erop gericht te zijn het ensemble van cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij moeten individuele ruimtelijke ingrepen recht doen aan de omgeving waarin het is gesitueerd. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: oorspronkelijke bouwstijl en architectuur, cultuurhistorische waarden, de schaal van de bebouwing, diversiteit in gesloten gevelwanden opgebouwd uit diverse individuele gevels en detaillering van het gevel- en dakvlak. Daarnaast is het van belang om welstandshalve terughoudend om te gaan met de hoeveelheid aan gevelreclame en te zorgen voor kwalitatief hoogwaardige uitvoering ervan.

WELSTANDSNIVEAU

Het deelgebied Voorstraat en omgeving is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Behouden van de huidige cultuurhistorisch waardevolle karakteristiek van de Voorstraat en omgeving;
- Behoud van samenhangende gesloten gevelwanden, waarin individuele gevels met een eigen vormgeving, maatvoering en detaillering duidelijk herkenbaar zijn;



Fraai gedetailleerde topgevels aan de voorstraat.



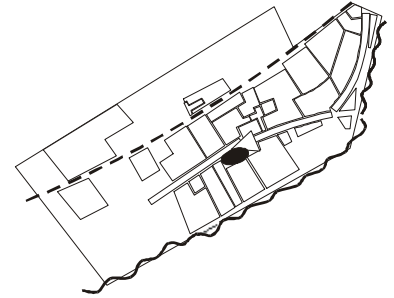
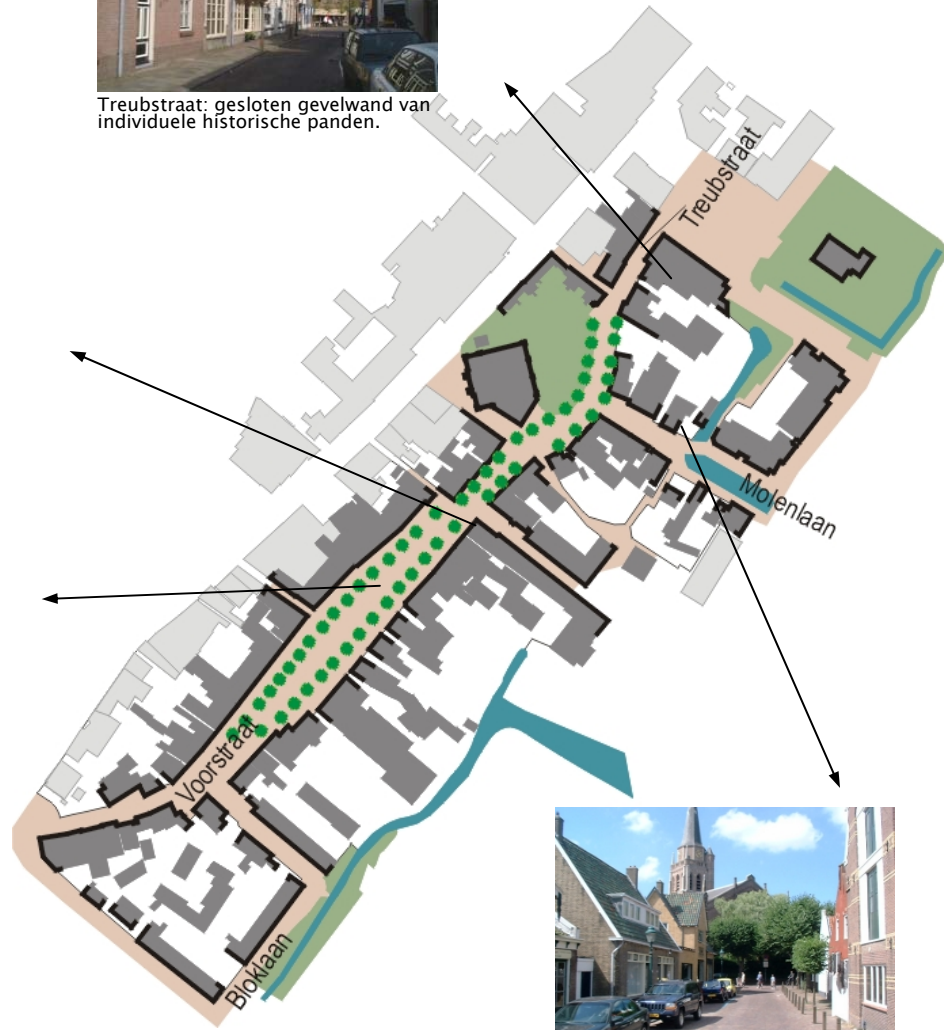
Treubstraat: gesloten gevelwand van individuele historische panden.



Rijen lindebomen zorgen voor een groene en besloten uitstraling.



Individuele kleinschalige panden herkenbaar in gesloten gevelwanden.



Voorstraat en omgeving

De Voorstraat wordt omgeven door gesloten gevelwanden van individuele historische panden met zeer fraaie architectuur en detaillering. De openbare ruimte wordt gedomineerd door twee rijen lindebomen, die zorgen voor een groene besloten uitstraling.



Fraaie geveldetaillering en ingetogen reclame uitingen.



Diversiteit aan gevelbeelden in de Molenlaan.



- Behouden van de fraaie historische inrichting van de openbare ruimte die een geheel vormt met de aansluitende gevelwanden. In het bijzonder dient het breedteprofiel met de markante lindebepanting en de oorspronkelijke fijne klinkerbestrating te worden gerespecteerd;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar een zorgvuldige inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk rekening te houden met de oorspronkelijke bouwstijl van de bebouwing in de omgeving;
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk qua schaal, bouwmasa, -hoogte en vorm te worden afgestemd op de schaal, bouwmasa, -hoogte en vorm van de belendende bebouwing;
- De kapvorm is hier ondergeschikt. Dak van donkere of rode gebakken dakpannen.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dienen de oorspronkelijke gevelindeling en materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd.
- Gevelbrede puien en grote luifels zijn niet toegestaan;
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden behouden;
- Detailering oorspronkelijke/historische bebouwing is richtinggevend;

- Bij aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw; het bouwwerk moet harmoniëren met het gebouw en met de omgeving.
- Tegengaan van het gebruik van sterk contrasterende kleuren met de omgeving;
- Ambachtelijke gevelmaterialen (kunststof is niet toegestaan).

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoets-criteria;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst;
- Vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing;
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing;
- Extra aandacht voor gevelreclames in verband met de historische waarde van het gebied. Voor het aanbrengen van gevelreclames wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen (paragraaf 3.2.1).

2.3.2 KERN WINKELGEBIED (BIJZONDER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Tot het deelgebied 'Kern winkelgebied' behoren de Schoolstraat, het kruispunt voor het gemeentehuis, de Julianalaan, de Erasmusstraat en het Treubplein. De Schoolstraat vormt het eigenlijke winkelgebied van Voor- schoten. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit een gelijkvloers straatprofiel met klinkerbestrating, wat aan de oostzijde wordt doorbroken door een metalen goot en een rij leilindes in gladde tegels. De goot vormt een doorlopend element door de schoolstraat en de leilindes camoufleren de gedifferentieerde gevelwand aan deze zijde.

De bebouwing in de Schoolstraat is in de jaren '60 en '70 ingrijpend veranderd. De westzijde wordt overwegend bepaald door complexgewijze bebouwing met een strakke zakelijke vormgeving. De oostzijde van de Schoolstraat is opgebouwd uit afzonderlijk gebouwde panden ontwikkeld vanuit voormalig achtererf situaties. De grote differentiatie in bouw- massa's met verschillende bouwhoogten, verspringende rooilijnen, de grote diversiteit van de gevelarchitectuur, een gevarieerd materiaal- en kleur- gebruik en een veelheid aan reclametoepassingen geven de Schoolstraat een rommelige uitstraling. De gevelwanden zijn daardoor sterk versnip- perd en er is vrijwel geen samenhang in terug te vinden. De apparte- mentsbebouwing uit de jaren '60 met de in het oog springende balkonop- lossingen heeft een sterk contrasterende werking. De luifels verschillen sterk in vormgeving van elkaar en ontnemen het zicht op de verdiepingen van de bovenliggende appartementen.

De entree van de Schoolstraat bij het Delta-plein wordt gedomineerd door een overheersend strak en zakelijk vormgegeven kantoorgebouw. De openbare ruimte van het Delta-plein is nog niet opgenomen bij de herin- richting van de Schoolstraat, waardoor het plein los komt van het winkel- gebied en met een inrichting als parkeerterreintje een rommelig karakter heeft. De kruising voor het Raadhuis is ruimtelijk gezien wel geschakeld aan de winkelstraat. Daarnaast wordt de entreefunctie en de samenhang van in sterke mate verbeterd door de nieuwbouwplannen (AH) ter vervan- ging van het kantoorgebouw op de hoek Raadhuislaan en Schoolstraat. Het omliggende gebied, de Julianalaan en het knooppunt Leidseweg- Raadhuislaan-Julianalaan vertoont nog weinig samenhang. Deze gebieden worden gedomineerd door de verkeersfunctie van het lint, wat zorgt voor een dynamisch maar ongestructureerd beeld.

De Julianalaan heeft een breed profiel met geasfalteerde rijbanen. De be- bouwing aan de zijde van de Schoolstraat is onsamenhangend door de in- dividuele ontwikkeling ervan en de grote ruimtes ertussen. Deze bebou- wing vertoont een grote variatie in bouwmassa's, bouwhoogte, versprin- gingen in de rooilijn, bouwstijlen, kleur en materiaalgebruik en oriëntatie van het gebouw. Het knooppunt vertoont zo mogelijk nog minder samen- hang. De bebouwing met drie in het oog springende forse bebouwings- elementen, het raadhuis, het winkelcomplex en de gereformeerde kerk zorgen daarbij slechts gedeeltelijk voor afronding van de ruimte.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

Het 'Kern winkelgebied' kenmerkt zichzelf door een onsamenhangend straat en gevelbeeld. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door individueel ontwikkelde bebouwing van de afgelopen decennia. Daardoor is er sprake van een grote diversiteit aan bouwmassa, bouwhoogte, architectuurstijlen en kleur- en materiaalgebruik. Dit zorgt voor een versnipperd gevelbeeld. Het straatbeeld wordt daarbij sterk beïnvloed door een veelheid aan reclame-uitingen, willekeurig aangebracht aan de gevels en luifelstructuren. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het versterken van de samenhang in het straatbeeld. De komst van de nieuwbouw op de hoek van Schoolstraat/Raadhuislaan met winkels, woningen en een parkeergarage, vormt een positieve bijdrage aan de beeldkwaliteit van de Schoolstraat en met name de entreefunctie. Hierbij is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing zorgvuldig wordt ontworpen, gebouwd wordt met fraaie duurzame materialen met een duidelijke mate van detaillering. Daarnaast is het ten behoeve van de uitstraling van het gebied van belang, dat storende gevel-elementen worden teruggedrongen. Welstand dient hierbij extra aandacht te besteden aan gevelreclames, winkelpui veranderingen en rolluiken.

WELSTANDSNIVEAU

Het deelgebied 'Kern winkelgebied' is door haar functie en de ligging grenzend aan het cultuurhistorisch waardevolle Voorstraat een bijzonder welstandsgebied.



Hoekige gevel met sobere detaillering van de Rabobank.



Het karakteristieke Raadhuis aan de rand van het Burg. Berkhoutpark.



Schreeuwerige kleuren verstoren het gevelbeeld.

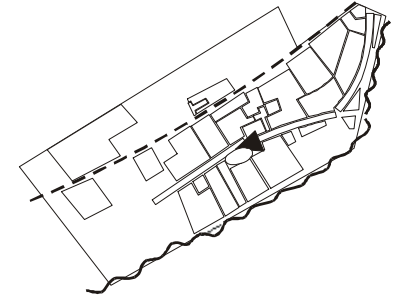


Hoekig bouwblokken tussen fraaie historische panden van 2 lagen met een schildkap.



Kern winkelgebied

Het gebied vertoont door een grote differentiatie aan bouwmassa's, verspringen in de rooilijn, bouwstijlen en veelheid aan luifels en reclame rommelige onsaamenhangende gevelbeelden.



Ontwikkeling van nieuwbouw supermarkt



Rommelig gevelbeeld met verspringende rooilijnen en goothoogten.



Te grote uitstekende gevelelementen verstoren het gevelbeeld.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Versterken van de samenhang binnen de straatbeelden van het kern winkelgebied, streven naar harmonie in de gevelbeelden;
- Behouden van gesloten gevelwanden met een verticale geleding door de invulling met individuele bebouwing;
- Versterken van de entrees van de Schoolstraat door herinrichting van de openbare ruimte in samenhang met de inrichting van de straat en door verfraaiing van de uitstraling van de aangrenzende bebouwing;
- Verspringingen in de voorgevelrooilijn en goothoogte van de bebouwing is mogelijk binnen bestaande uitersten van de belendende bebouwing. Aansluiting op belendende bebouwing zorgt voor een fraaie overgang.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk te worden uitgevoerd met een kap, schilddak, zadeldak of teruggelagen bovenste laag;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient een bouwstijl met een strakke zakelijke vormgeving en weinig detaillering te worden vermeden;
- Oorspronkelijke verticale gevelgeleding behouden en waar mogelijk herstellen;
- Samenvoegen van bestaande panden op de begane grond ten behoeve van winkelvergroting is alleen toelaatbaar indien de individualiteit van elk pand wordt gerespecteerd.

Detaillering van het gebouw

- Dichte gevels (muren) op voetgangersniveau moeten worden voorkomen, evenals het volledig uitvoeren als pui van de begane grond, waardoor de bovengevel als het ware gaat zweven;
- Bij voorkeur bakstenen in roodbruine kleuren en dakbedekking van donkere of rode dakpannen;
- Bij voorkeur geen gevelbekleding uitgevoerd in glas of spiegelen materiaal. Bij voorkeur geen toepassingen van kunststof;
- Tegengaan van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Luifels e.d. zoveel mogelijk beperken of anders zo transparant mogelijk vormgeven;
- Streven naar een zorgvuldige geveldetailering uitgevoerd met duurzame materialen;
- Extra aandacht voor het aantal, plaatsing en vormgeving van gevelreclames om wildgroei ervan te voorkomen. Voor het aanbrenge van gevelreclames wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclameuitingen (paragraaf 3.2.1).

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst. Vormgeving en kleur- en materiaal gebruik afstemmen op de hoofdbebouwing;
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak uitsluitend aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren;

- Voor het aanbrengen een winkelpui in de gevel van de begane grond zijn de volgende criteria van toepassing:
 - Samenhang in het ontwerp van de pui met de architectuur van de oorspronkelijke gevel. Bij voorkeur in pui- of gevelstructuur aansluiting zoeken bij ritmiek van de bovengevel;
 - Een transparante en openbare vormgeving t.b.v. een goede ruimtelijke relatie van de openbare ruimte en het interieur;
 - Geen geblindeerde etalages of blinde muren;
 - Toepassing van duurzame materialen die niet snel kunnen verarmen en verweren. Materiaalkeuze afstemmen op de aanwezige materialen van de oorspronkelijke gevel;
 - Goede detaillering die past bij de bestaande architectuur;
 - Reclame of naamsaanduiding integreren in het ontwerp van de pui;
 - Bij voorkeur beveiliging door deugdelijke bouwkundige voorzieningen die een rolluik overbodig maakt. Zie ook sneltoetscriteria voor rolluiken;
- Verantwoord en passend kleurgebruik. Geen opvallende, felle en/of contrasterend kleurgebruik.



2.3.3 HET LINT (LEIDSEWEG EN VEURSEWEG) (BIJZONDER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het langgerekte lint, dat door heel Voorschoten ligt, bestaat grofweg uit drie delen. Het eerste deel, Leidseweg deel 1, wordt gevormd door de Leidseweg ten noorden van de Voorschoterweg. Leidseweg deel 2 ligt tussen de kruising van de Leidseweg met de Voorschoterweg en het centrum. Lint Veurseweg, het derde deel, strekt zich vanaf het centrum uit over de Veurseweg tot in het landelijk gebied.

Leidseweg deel 1

Dit organisch gegroeide lintdeel, de oorspronkelijke route van Leiden naar Voorschoten. De openbare ruimte kent een profielindeling met aan de westzijde over de gehele lengte en aan de oostzijde gedeeltelijk een vrijliggend fietspad. De overwegend kleinschalige en gevarieerde woonbebouwing staat dicht op de weg, met relatief kleine verspruingen in de rooilijn. Daarbij is de bebouwing over een groot deel van het lint gesitueerd in een groene setting, wat resulteert in een overwegend groen karakter. Dit wordt versterkt door de twee landgoederen die aan het lint grenzen.

De bebouwing bestaat uit vrijstaande, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen, en enkele bedrijfspanden. De woonbebouwing is veelal uitgevoerd in één of twee meestal verticaal gelede bouwlagen met kap. De kapvormen – en richtingen variëren onderling sterk. Wat betreft detaillering is er veel sprake van dakoverstekken, eindigend in een zware daklijst. Ook komt siermetselwerk geregeld voor.

Veel gebruikte materialen zijn donkere aardkleurige baksteen en donkere en rode dakpannen. Ook wit gepleisterde gevels komen geregeld terug.

Ter hoogte van de kruising met Leidseweg/Voorschoterweg staan enkele geschakelde arbeiderswoningen van de v.m. zilverfabriek, die aangewezen zijn als gemeentelijk monument. Deze eengezinswoningen zijn teruggelegen en gedraaid gesitueerd ten opzichte van de weg. De woningen zijn opgebouwd uit 1 bouwlaag met een mansardekap of een doorgetrokken gevel of 2 bouwlagen met een zadeldak afgewisseld met kopgevels. Het kleur en materiaalgebruik bestaat hier hoofdzakelijk uit aardkleurige metselwerk en donkere dakpannen. Ook aan de noordkant (stenen muur) komen woningcomplexen voor met een gemeentelijke monumenten status.

Rond de kruising met de Piet Heijnlaan zijn enkele grootschalige bedrijfspanden met plat dak opgenomen in de gevelwand. Deze horizontaal gelede volumes met grote glazen oppervlakten zijn enigszins afwijkend ten opzichte van de bebouwing in de directe omgeving.



Vrijstaande woning met schilddak voorzien van een forse overstek.



Geschakelde woningen, 2 lagen met verticale gevelgeleding.



Weg begeleid door een bomenrij en vrijliggend fietspad.

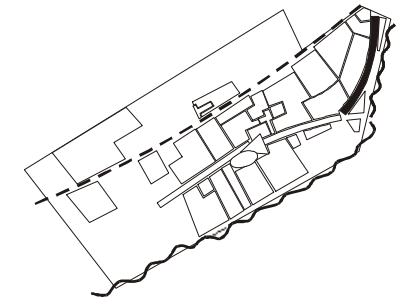


Gevarieerde gevelwand door verschil in bouw- en goothoogte kapvorm en materiaalgebruik.



Het Lint: Leidseweg deel 1

Organisch gegroeid lint met een grote variatie aan bebouwing en bebouwingvormen in relatief gesloten gevelwanden.



Bedrijfspand met lichte kleuren en een fors boeibord.



Streven naar uniformiteit in het kleurgebruik van dakkapellen.



Vrijstaande woningen met verschillende vormgeving omringd door groen.

Leidseweg deel 2

De openbare ruimte in dit lintdeel wordt gekenmerkt door een relatief breed profiel gericht op doorgaand verkeer en een hoge mate van stedelijkheid maar heeft daarnaast ook een zeer groen karakter. Over het gehele lint is sprake van een begeleiding en optische versmalling van het profiel door een rij bomen in de berm tussen de weg en het vrijliggend fietspad. Ter hoogte van 'Krimwijk' wordt het profiel wat breder door de aanwezigheid van een parallelweg, ter ontsluiting van de aangrenzende woningen. Ook hier is de berm tussen de hoofdweg en de parallelweg ingevuld met opgaand groen.

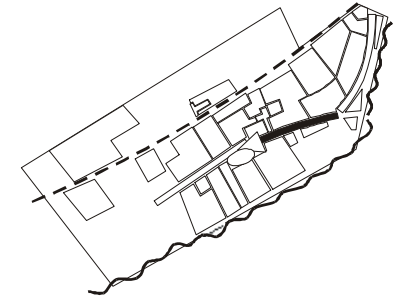
De bebouwing langs dit lintdeel bestaat voornamelijk uit organisch gegroeide vrijstaande en geschakelde stedelijke bebouwing. Slechts ter hoogte van 'Krimwijk' is sprake van planmatige ontwikkelingen direct aan het lint. Deze woningen gaan door de teruggelegen positie en fraaie architectuur op in het karakter van het lint. De meeste bebouwing heeft een duidelijke verticale gevelgeleding, vormgegeven door smalle hoge raamopeningen.

De bebouwing aan het lint is over het algemeen in hoge mate gedetailleerd door middel van rollagen, siermetselwerk, zware gootlijsten op klossen en sierdakkapellen. Veel gebruikte materialen zijn donkere aardkleurige baksteen en donkere en rode dakpannen. De Laurentius kerk is een oriëntatiepunt in dit lintdeel. Door de vrijstaande positionering vormt de kerk samen met de pastorie, het bondsgebouw en de begraafplaats een belangrijk beeldbepalend bebouwingselement.

De verschillende landgoederen langs dit lintdeel zorgen voor aangename rustpunten langs de relatief drukke verkeersstructuur. Door de sterk teruggelegen bebouwing en de groene omgeving wordt de wandwerking van de overige bebouwing doorbroken en ontstaat er een bepaalde mate van ruimtelijkheid.

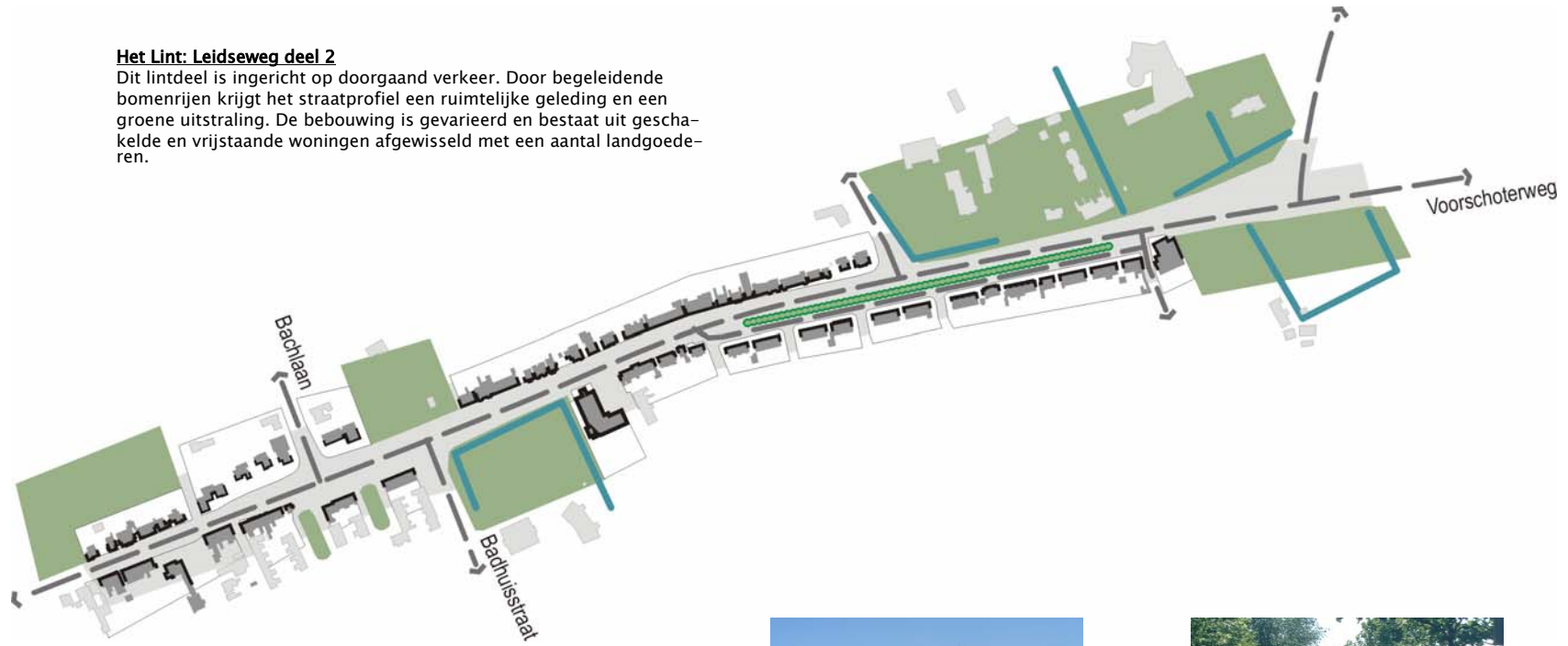


Fraai gedetailleerd bebouwing op landgoed.



Het Lint: Leidseweg deel 2

Dit lintdeel is ingericht op doorgaand verkeer. Door begeleidende bomenrijen krijgt het straatprofiel een ruimtelijke geleding en een groene uitstraling. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit geschaalde en vrijstaande woningen afgewisseld met een aantal landgoederen.



Planmatige woningbouw Krimwijk goede invulling aan het lint.



Begeleidende groenstroken zorgen voor ruimtelijke geleding en een groene uitstraling.



Lint Veurseweg

Voor dit lintdeel bestaat de openbare ruimte uit een relatief breed profiel gericht op doorgaand verkeer, waarbij de rijbanen gescheiden zijn door een groene middenberm. Aan beide zijden van de weg ligt een vrijliggend fietspad. De bebouwing is langs dit deel enigszins teruggelegen, waardoor de overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied relatief vloeiend verloopt.

Nabij het centrum is er nog sprake van organisch gegroeide stedelijke lintbebouwing, verder van het centrum verwijderd vindt de overgang van stedelijke naar landelijke lintbebouwing plaats. De bebouwing bestaat uit geschakelde en vrijstaande woningen en bedrijfspanden. Er is sprake van een grote variatie in bouwhoogte en -massa alsmede de kapvorm. Ook langs dit lint is sprake van een sterke verticale geleiding van de bebouwing en rijkelijk gedetailleerde gevels. Veel gebruikte materialen zijn donkere aardkleurige baksteen en donkere en rode dakpannen. Ter hoogte van het Roucoopark is de bebouwing met de achterzijde naar het lint gekeerd.

Bij de overgang naar het buitengebied is de onderliggende slagenverkaveling door de minder hoge bebouwingsdichtheid nog duidelijk waarneembaar. De slotenstructuur en de doorzichten naar het achtergelegen landelijke gebied dragen sterk bij aan het ruimtelijke karakter.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

Het lint vertegenwoordigt een grote cultuurhistorische waarde. Het is de ruimtelijke as waaraan de kern is ontstaan en wordt begeleid door historische bebouwing.

De huidige uitstraling van een groot deel van het lint, voornamelijk 'lint Veurseweg' en 'Leidseweg deel 2', wordt gedomineerd door de functie van hoofdontsluitingsroute van de kern Voorschoten met een grote hoeveelheid autoverkeer. Deze verkeersdrukte en de daarop aangepast straatinrichting heeft een negatieve invloed op het karakter van het lint als historische dorpsroute door Voorschoten. De bebouwing vertoont een grote diversiteit en wordt gekenmerkt door een verschil in bouwmassa's, verspringingen in de rooilijn, verschil in goot- en bouwhoogte en een variatie aan kapvormen. Tussen karakteristieke panden staan een aantal bedrijfspanden die door strakke vormgeving en fel kleurgebruik storende elementen zijn in het straatbeeld.

Het welstandsbeleid is erop gericht de oorspronkelijke diversiteit in de bebouwing te handhaven met de mogelijkheid om binnen de bestaande context (in relatie met de omgeving) gericht nieuwe elementen toe te voegen, rekening houdend met mogelijke accenten op stedenbouwkundig geëigende locaties. De gevoeligheden binnen het bebouwingslint liggen in gevelwijzigingen en toevoegingen aan de bebouwing die het gevelbeeld verstoren en contextloze vervangende nieuwbouw.

WELSTANDSNIVEAU

Het lint is door de prominente ligging in de kern en samen met de cultuurhistorische bebouwing een bijzonder welstandsgebied. Een uitzondering hierop vormen de woonwagens aan de Vliet. Zie hiervoor de objectgerichte welstandscriteria (paragraaf 3.2.6).



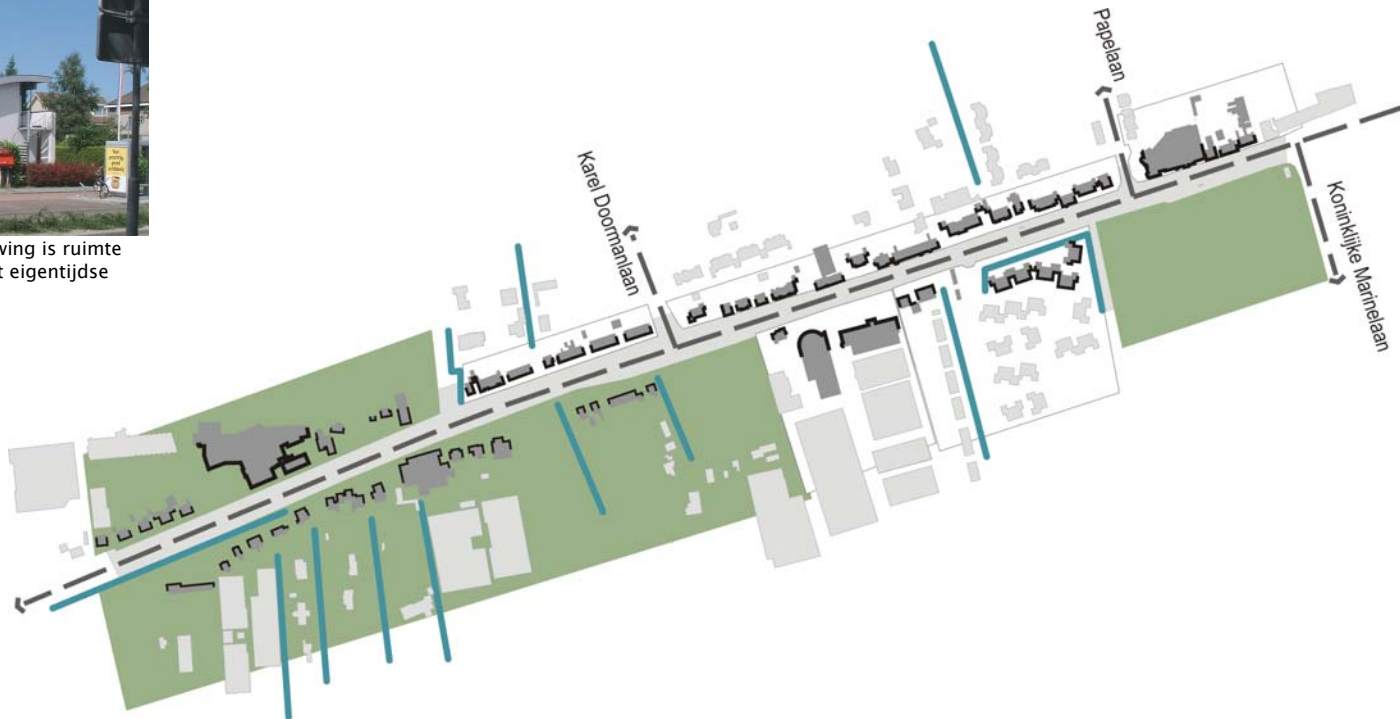
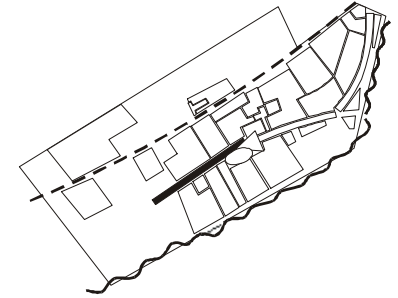
Gevarieerde bebouwing in het lint.



Inrichting voor doorgaand verkeer wijkt af van dorpskarakter van het lint.



Tussen de lintbebouwing is ruimte voor inpassingen met eigentijdse vormgeving.



Het Lint: Veurseweg

Door begeleidende bomenrijen krijgt het straatprofiel een ruimtelijke geleiding en een groene uitstraling. De bebouwing is gevarieerd en bestaat uit geschakelde, 2/1 kap en vrijstaande woningen afgewisseld met een aantal bedrijfspanden. De bebouwingsdichtheid neemt af naar het landelijk gebied toe.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Versterken van het oorspronkelijk dorpskarakter van het lint als geheel met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend;
- Verspringingen in de rooilijn zijn wenselijk binnen de bestaande uitersten van de naast gelegen bebouwing;
- Behouden van relatief besloten gevelwanden, waarin individuele gevels en panden duidelijk herkenbaar zijn;
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorzijde te worden behandeld.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving;
- Bebouwing afgestemd op de bouwhoogte en -massa en kapvorm van de belendende bebouwing;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en mogen de ritmiek niet verstoren. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;

- Dakopbouwen op woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen eenduidig uitgevoerd te worden met een identieke dakhelling van maximaal 60°. Dakopbouwen bij geschakelde woningen met een platdak uitvoeren met een afgeknot schilddak, bedekt met antraciet kleurige dakpannen.

Detailering van het gebouw

- Bij renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en donkere of rode dakpannen. Tegengaan van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Handhaven van verticale gelding van de gevels;
- Geen gebruik van kunststof gevelbeplating;
- Behouden van authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten en siermetselwerk met rolbogen en speklagen.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria;
- Bijgebouwen zoals schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten bij voorkeur achter de hoofdbebouwing worden geplaatst;
- Vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing;
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak bij voorkeur aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.

2.3.4 LANDGOEDEREN, BEGRAAFPLAATSEN EN PARKEN (BIJZONDER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

In het landschap van strandwallen en strandvlakten is binnen de grenzen van de gemeente Voorschoten in de 16^e en 17^e eeuw een aantal landgoederen aangelegd. De Landgoederen 'De Horsten', 'Duivenvoorde' en begraafplaats 'Rosenburgh' zijn ten westen van de kern in het landelijk gebied gelegen. Deze zullen in het deelgebied Landelijk gebied verder uitgewerkt worden. De overige landgoederen of buitenplaatsen zijn:

- 'Huize Bijdorp'
- 'Stadwijk'
- 'Beresteyn'
- 'Berbice' met de voormalige Zilverfabriek nu Mexx-gebouw
- 'Ter Wadding', zijn bijna geheel opgenomen in de bebouwde kom.

Ze liggen op de rand van de strandwal aan weerszijden van de Veurseweg-Leidseweg. Doordat de bomen hoog boven de bebouwing uitsteken zijn ze duidelijk waarneembaar binnen de kern en vormen ze een fraaie afwisseling in de relatief besloten gevelwanden langs het lint. De bossen bestaan voornamelijk uit parkbossen met vooral eiken en beuken. 'Huize Bijdorp', in gebruik als klooster, heeft met sloten en weilanden een duidelijke relatie met de Vliet.

De parken in Voorschoten zijn jonger en anders van samenstelling dan de parkbossen en tuinen van de landgoederen. Het Burgemeester Berkhoutpark, een rijksmonument, is een uit de jaren '30 stammend arboretum, waarbij alleen de Elstlaan, de oude oprijlaan, nog naar het verdere verleden verwijst. Park Adegeest heeft een vijver en een naam, die verwijst naar de voormalige buitenplaats. Op een bijna schone lei en naar de wensen van de naoorlogse tijd is het park aangelegd.

De bebouwing is schijnbaar willekeurig op de landgoederen geplaatst en vormt mede daardoor zonder uitzondering een prachtig geheel met de bosrijke omgeving. De cultuurhistorische waarde van deze bebouwing is onmiskenbaar. Een groot deel van de panden is opgenomen op de gemeentelijke of rijksmonumentenlijst. De bebouwing bestaat uit landhuizen met daarbij dienstwoningen, portierswoningen, koetshuizen, stallen, boerderijen enz, die in de loop van de tijd hun functie hebben verloren en nu hoofdzakelijk zijn ingericht als woning. Elk pand is opgebouwd uit metselwerk met een veelheid aan ornamenten en voorzien van zeer fraaie en zorgvuldige detaillering. Daarnaast vertegenwoordigen bruggen en toegangshekken veelal een grote cultuurhistorische waarde en vormen fraaie entrees tot de landgoederen.



Burg. Berkhoutpark, groen stille gebied in het hart van de kern.



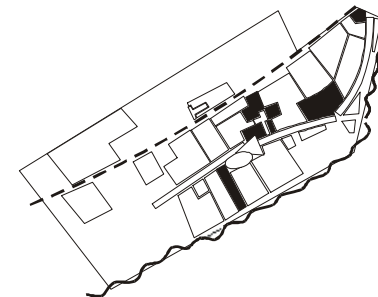
Huize Bijdorp met sloten en weilanden verbonden met de Vliet.



Hoge gevelopeningen afgerond met rolbogen met sluitstenen en verbonden met speklagen.

Landgoederen Berbice en Beresteyn

Groene besloten gebieden die door de hoge bomen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing beeldbepalend zijn voor de kern.



Woningen 'De Inktpot' met fraaie detaillering en wit gepleisterde verdiepingsgevel.



Vrijstaande woning van 2 lagen en een schilddak in een groene setting.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De landgoederen en parken binnen de bebouwde kom hebben bijna allemaal een prominente ligging aan het lint. Hierdoor zijn ze duidelijk herkenbaar binnen de kern met hun groene karakter en zeer fraaie cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hoog opgaande beplanting.

Het welstandsbeleid is dan ook hoofdzakelijk gericht op het behoud van de uitstraling van deze gebieden en de daarmee samenhangende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, met monumentale panden in een parkachtige setting. Nieuwe ontwikkelingen dienen aansluiting te vinden bij dit karakter. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn:

- de oorspronkelijke bouwstijl en architectuur;
- cultuurhistorische waarden;
- relatie van het bouwwerk met landschappelijke omgeving en groenstructuren;
- beslotenheid versus openheid van het gebied;
- de zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte.

Voor de landgoederen en parken in de kern Voorschoten is een aantal beleidsstukken van belang. De gemeente participeert in het 'Landschapsplan Leidse regio' en heeft 'Zeven sferen: één landschap', een groenstructuur- en landschapsbeleidsplan voor het gemeentelijk grondgebied opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de uitgangspunten en richtlijnen opgesteld in deze beleidsplannen.

WELSTANDSNIVEAU

De landgoederen en parken binnen de bebouwde kom van Voorschoten zijn door hun prominente ligging binnen de kern en fraaie groene en natuurlijke uitstraling aangewezen als bijzonder welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Behouden van de oorspronkelijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de landgoederen en parken als geheel. Uitgangspunt daarbij is verspreid voorkomende bebouwing met wisselende oriëntatie en ruime diversiteit omgeven door (monumentale) bomen en begroeiing;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing binnen het gebied, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend;
- Erfinrichting met een groene uitstraling vormgegeven met streekeigen beplanting, dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar zorgvuldige inpassingen tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk wat betreft massa en vormgeving recht te doen aan de bebouwing in de omgeving;
- Bebouwing uitgevoerd met een (samengesteld) zadeldak of schilddak;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw dient het bouwwerk rekening te houden met de bouwstijl en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing.

Detailering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen of leien.
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Handhaven van horizontale en verticale gelding van de gevels
- Gevelbepalende ornamenten en daklijsten dienen te worden behouden;
- Detailering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, garages, tuinhuisjes e.d. moeten achter de hoofdbebouwing worden geplaatst;
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing.
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detailering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.

2.3.5 BUITENGEBIED EN LANDGOEDERENZONE (BESCHERMD DORPSGEZICHT)

GEBIEDSBESCHRIJVING

De oorsprong van Voorschoten ligt in het strandwallenlandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een stelsel van langgerekte strandwallen en oude strandvlaktes evenwijdig aan de kustlijn. De strandwallen hebben hun oorsprong in oude duinen. Hierdoor hebben ze een zandrijke ondergrond en zijn nu nog als lichte verhogingen herkenbaar. De tussenliggende lage gebieden, de strandvlaktes, hebben door het lage maaiveld een veel vochtiger karakter. Vanaf de strandwallen werden de lage en veenige strandvlaktes in cultuur gebracht, door middel van een opstreckende slagenverkaveling met evenwijdige ontwateringsloten in afwisselende richtingen. De spoorlijn en hoogspanningslijn doorsnijden dit landschap en vormen een ruimtelijke barrière.

De bebouwing in het veenweidelandschap bestaat voornamelijk uit open lintbebouwing met woonplaatsen en vele historische gebouwen zoals diverse boerderijen, knipmolen, grenspalen enz.. De boerderijen zijn veelal op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte/het weidegebied aan een watergang gesitueerd. Voorbeelden hiervan zijn de boerderijen langs de Dobbewetering en op de strandwal langs de Vliet. Door nieuwbouw en de opkomst van kassencomplexen en detailhandel is de oorspronkelijke karakteristiek van de lintbebouwing zwaar onder druk komen te staan, dit geldt met name voor de Duivenvoorde-corridor. Tevens is er daardoor sprake van een grote diversiteit in de opzet, architectonische uitstraling en cultuurhistorische waarde van de lintbebouwing.

Dwars op de hoofdrichting van het landschap van strandwallen en strandvlakten liggen, de in de 16^e en 17^e eeuw aangelegde, landgoederen 'De Horsten' en 'Duivenvoorde' en voormalige landgoed 'Rosenburgh' en 'Haagwijk'. Deze behoren tot een serie buitenplaatsen die reiken vanaf Wateringen en Rijswijk via Voorburg en Leidschendam tot aan Wassenaar en Voorschoten en zorgen met hun besloten karakter voor een bepaalde geleiding in het open weidelandschap van de strandvlakte. De landgoederen hebben tuinen en parken met veel oude bomen, die door hun grote hoogte een groot visueel effect op de omgeving hebben, waardoor de landgoederen groene oases in het open landelijk gebied vormen. De bossen bestaan zowel uit parkbossen met vooral eiken en beuken, als uit hakhoutbossen waar essen en elzen de boventoon voeren.

Het parkbos rondom Kasteel Duivenvoorde, met gevarieerde begroeiing, is doorsneden met vijverpartijen. De laagste gedeelten in de strandvlakte van landgoed De Horsten bestaat uit hakhout van overwegend es en els. De algemene begraafplaats Rosenburgh vervult aan de randen met wandelroutes de functie van een natuurwandel park. De randbeplanting van Rosenburgh, waar ooit een kasteel stond, bestaat uit essen, elzen en wilgen en op de hogere plaatsen groeien eiken.

De bebouwing op de buitenplaatsen\landgoederen is cultuurhistorisch zeer waardevol en vormt zonder uitzondering een prachtig geheel met de bosrijke omgeving. De bebouwing bestaat uit landhuizen met daarbij dienstwoningen, portierswoningen, koetshuizen, stallen, boerderijen, een knipmolen enz. Elk pand is opgebouwd uit metselwerk met een veelheid aan ornamenten en voorzien van zeer fraaie en zorgvuldige detaillering. Daarnaast vertegenwoordigen bruggen en toegangshekken veelal een grote cultuurhistorische waarde en vormen fraaie entrees tot de landgoederen.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

In de Nota Ruimte voor Ruimte (2003), de Provinciale Cultuurhistorische en Ecologische Hoofdstructuur (CHS en EHS), het Structuurplan Zuid-Holland West (2003), Nota Belvédère en verschillende gemeentelijke beleidsnota's worden de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het buitengebied en landgoederen uitdrukkelijk onderstreept. In de 'Structuurvisie Duivenvoorde (2005)' is door de provincie Zuid-Holland en de gemeenten Leidschendam en Voorschoten het ruimtelijk beleid aangescherpt ten aanzien van het behoud van landschappelijke en ecologische waarden van het buitengebied. Ook participeert de gemeente Voorschoten in het 'Landschapsbeleidsplan Leidse Regio'. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap in relatie tot de stedelijke ontwikkeling.

Vanwege de cultuurhistorische waarde is het grootste deel van het buitengebied van Rijksweg 1 aangewezen als beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wasenaar,-Voorschoten-Leidschendam -Voorburg' (vastgesteld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg op 16 november 2007). In de toelichting behorende bij deze aanwijzing is een uitgebreide beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarden. Op basis daarvan zijn voor welstandsbeoordeling essentiële uitgangspunten en richtlijnen gegeven met betrekking tot handhaving en versterking van de waardevolle karakteristieken.

Het herziene bestemmingsplan van het Buitengebied (2007) geeft verder invulling aan het kader voor bescherming van de waardevolle elementen in het Buitengebied (artikel 4). Het bestemmingsplan biedt ook ruimte voor nieuwe buitenplaatsen of landgoederen. Bij deze nieuwe buitenplaatsen/landgoederen gaat het niet om een exacte kopie van de karakteristieken uit het verleden, maar om de bescherming van de belangrijkste hoofdkenmerken van de oudere buitenplaatsen.

Het welstandstoezicht is er op gericht bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden te beschermen en een zorgvuldige afstemming te vinden tussen de uitstraling van bebouwing en het omliggende landelijk gebied. Aandachtspunten hierbij zijn: het behouden van de cultuurhistorische waarden van bebouwing, de mate van openheid en beslotenheid, zichtlijnen, relaties met landschappelijke omgeving en groenstructuren, zichtbaarheid van het bouwwerk in het landschap en vanaf de openbare ruimte.



'Eiken' Laan van Kasteel Duivenvoorde



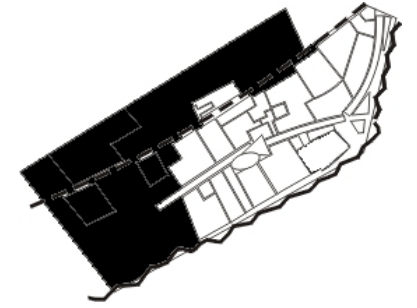
Open weidelandschap visueel begrensd door het spoor en de landgoederen.



Kassenbouw en detailhandel in het landschap langs de Veurseweg.



'Ter Horst' gelegen in bosrijke omgeving omrand door een gracht.



Nieuwbouw (lichte kleuren) wijken in vormgeving af van de oorspronkelijke lintbebouwing.

Buitengebied en landgoederenzone

De oorspronkelijke karakteristiek van het cultuurhistorisch waardevol landschap dient te worden behouden/versterkt. Nieuwe ontwikkelingen moeten wat betreft vormgeving en kleur- en materiaalgebruik op gaan in het omliggende landschap.



WELSTANDSNIVEAU

Het welstandsgebied 'Landelijk gebied' is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Bij de beoordeling van bouwwerken in het deel van het buitengebied wat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht wordt naast onderstaande criteria rekening gehouden met behoud van de karakteristieken en typering zoals aangegeven in de toelichting behorende bij de aanwijzing Beschermd dorpsgezicht 'Landgoederenzone Wasenaar,-Voorschoten-Leidschendam-Voorburg'.

Ligging in de omgeving

- Behouden en waarmogelijk versterken van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten van het landschap. Het open veenweidelandschap met opstreckende slagenverkaveling met smalle kavels, gescheiden door sloten en dicht begroeide landgoederen met fraaie bebouwingselementen;
- De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich te voegen naar de landschapsstructuur, rekeninghoudend met bestaande zichtlijnen en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen en parkachtige gebieden;

- Indien er sprake is van clustering van bouwwerken dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet en landschappelijk te worden ingepast;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving. Positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend;
- Het open weidelandschap zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing.

Massa en vorm van het gebouw

- (Vervangende) nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bebouwingshoogte en -massa van de omgeving;
- Massa en vorm van hoofdbebouwing dienen de landschapsstructuur te versterken. Bijvoorbeeld: langgerekte en lage massa's haaks op de weg behoud de lange zichtassen van het slagenlandschap.
- Samenhang en ensemblewaarde van bebouwing op boerenerven en landgoederen behouden en waar mogelijk versterken.
- In het open weidelandschap heeft bij (vervangende) nieuwbouw een herhaling van eigenschappen van de landelijke gebouwen, zoals de in de directe omgeving voorkomende oorspronkelijke boerderijen of een bewerking of benadering hiervan de voorkeur. De uitstraling van de bouwstijl prevaleert hierbij boven de herkenbaarheid van de functie van het bouwwerk;
- Op de landgoederen/buitenplaatsen dient bij (vervangende) nieuwbouw het bouwwerk qua massa en hoofdvorm afgestemd te worden op de oorspronkelijke bebouwing.

Detaillering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Bij nieuwbouw op de landgoederen/buitenplaatsen hoeft niet per definitie te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de oorspronkelijke bebouwing, ook eigentijdse landhuizen kunnen een belangrijke bijdrage geven aan het landschap en (toekomstige) cultuurhistorie.
- Bij renovatie of toevoegingen aan het hoofdgebouw is afstemming in materialisering en detaillering gewenst. Baksteen in aardkleuren. Deuren en kozijnen uitgevoerd in hout of op hout gelijkend materiaal met diepe neggen. Dakbedekking van donkere gebakken dakpannen, leien of riet. Gevelbepalende ornamenten en daklijsten behouden. Detaillering van de oorspronkelijke/historische bebouwing met rolbogen, sluitstenen, speklagen e.d. is richtinggevend.
- Handhaven van een horizontale en verticale geleding van de gevels;
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria;
- Bijgebouwen in de vorm van schuren, loodsen, garages, tuinhuisjes alsmede agrarische bijgebouwen bij voorkeur in donker gepotdekseld hout of metselwerk. De kapvorm van de bijgebouwen afstemmen op de kapvorm van de hoofdbebouwing;
- Bij voorkeur vormgeving en kleur- en materiaal gebruik van bijgebouwen afstemmen op de hoofdbebouwing;
- Aan en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Wat betreft maatvoering, architectuur, kleur- en materiaalgebruik en detaillering moeten deze bouwwerken afgestemd zijn op de vormgeving van het gevel- of dakvlak van de hoofdbebouwing.

2.3.6 VOORORLOGSE WOONWIJKEN (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Tot het deelgebied 'Vooroorlogse wijken' behoren de wijken Bloemenwijk, Krimwijk en de woonbebouwing in Dobbewijk, ten westen van de spoorlijn.

Bloemenwijk

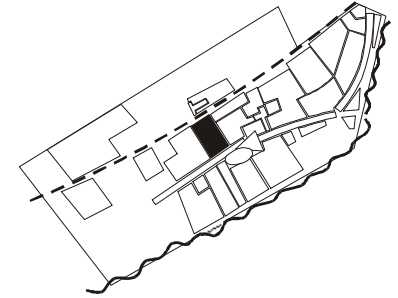
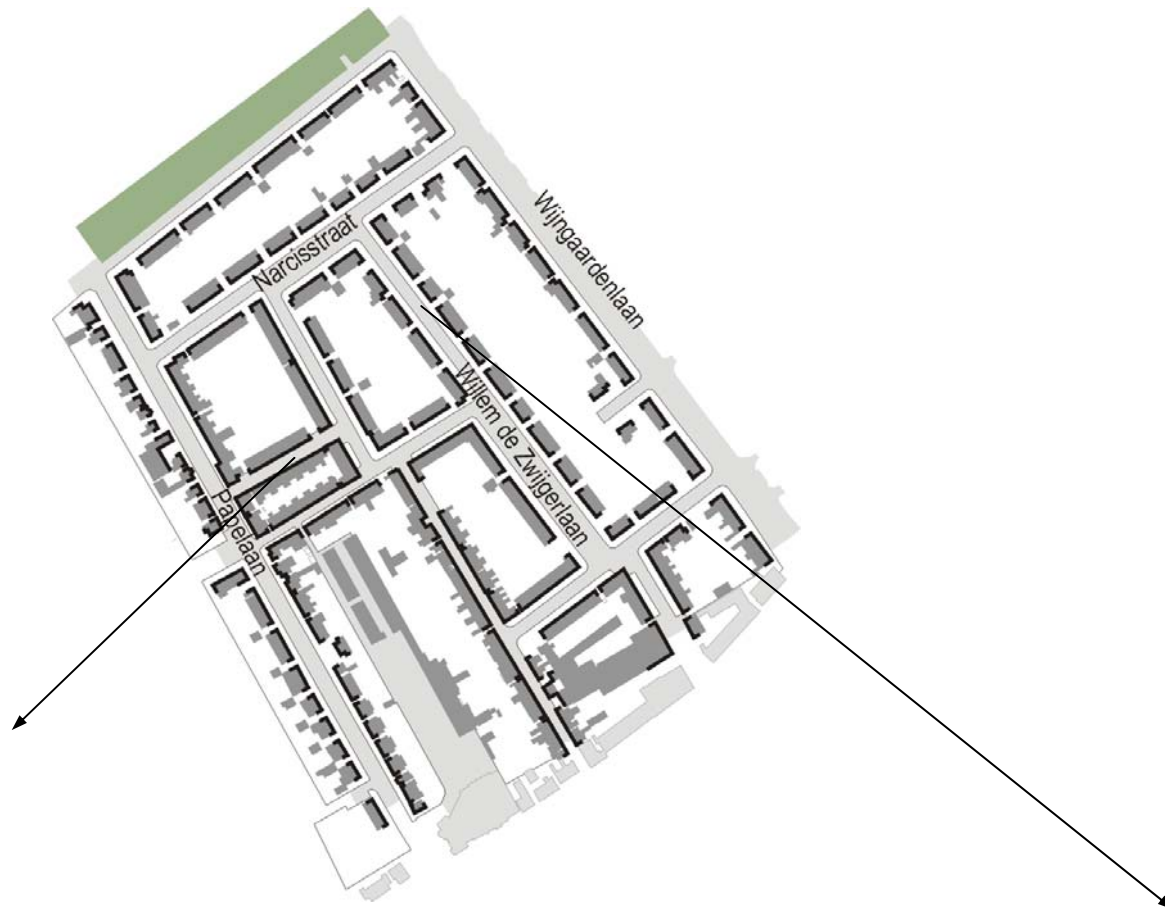
Ten westen van het centrum is Bloemenwijk gesitueerd. De wijk ligt tussen de Oranjekade, de Schoolstraat, de Wijngaardenlaan en de Papelaan. De laatste twee zijn de oude routes van Voorschoten naar Wassenaar. Tussen deze historische routes is in de jaren '30 één van de eerste grootschalige uitbreiding van Voorschoten gerealiseerd. De openbare ruimte van de wijk is groen en ruim van opzet, met name aan de randen. De Oranjekade is slechts aan één zijde bebouwd, de overzijde kenmerkt zich door een parkachtige groenstrook met een sloot. Samen met de groene voortuinen geeft dit een aangename open en groene uitstraling aan deze rand. De Wijngaardenlaan heeft een breed profiel ingericht voor doorgaand verkeer met aan weerszijden een ventweg. Tussen de ventwegen en de geasfalteerde hoofdrijbaan is een lage haag geplaatst. De weg wordt geflankeerd door een bomenrij en voortuinen. De Wijngaardlaan heeft hierdoor een dynamische maar tevens groene uitstraling. De Papelaan kenmerkt zich als een brede groene laan met een brede rijbaan van donkere klinkers, trottoirs van betontegels en een parkeerstrook. Kenmerkend voor de Papelaan is de groene besloten uitstraling, door een begeleidende bomenrij van forse bomen met lage onderbegroeiing en begroeide ruime voortuinen.

De wijk is opgebouwd volgens een stratenpatroon evenwijdig aan de Wijngaarden- en Papelaan met haaks daarop een aantal dwarsverbindingen. De openbare ruimte in de woonstraten is relatief smal en heeft een sobere inrichting met een rijbaan van aardkleurige klinkers met aan weerszijden een trottoir van betontegels. Door het smalle profiel van de straten en de weelderige begroeide voortuinen en bomenrijen in het trottoir, ontstaat een overwegend besloten maar tevens groene uitstraling. De samenhang in het straatbeeld wordt versterkt door de gemetselde erfafscheidingen aan de voortuinen. Parkeren is voornamelijk op de rijbaan gesitueerd waardoor het straatbeeld negatief wordt beïnvloed.

De bebouwing heeft een gesloten karakter door de bouwblokken de straten. Ze zijn opgebouwd met geschakelde en twee-onder-één-kap woningen die geen verspringingen in de rooilijn vertonen. De bouwmassa is vrijwel altijd opgebouwd uit twee bouwlagen uitgevoerd in aardkleurige metselwerk en een zadeldak of een (geknikt) schilddak van rode gebakken dakpannen. Daarnaast zijn elementen als erkers, balkons en dakkapellen vaak geïntegreerd in het ontwerp en is de kap voorzien van een forse overstek en /of bijzondere detaillering. Door de geaccentueerde daklijsten en de doorgetrokken lijst boven de erkers en entree is er sprake van een sterke horizontale geleiding binnen de geschakelde woonblokken. De detaillering van de bouwblokken en de eenduidigheid van de toevoegingen aan gevel- en dakvlakken zorgt voor samenhang binnen deze bouwblokken.

Bloemenwijk

Een evenwijdig stratenpatroon met daartussen gesloten bebouwingsblokken met veelal geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.



Dakopbouwen op woningen aan de Hyacintstraat.



Brede Papelaan begeleid door een forse bomenrij.



Gemetselde erfafscheidingen geeft een samenhangend beeld.



Horizontale geleding door forse overstek en lijst boven de erkers.



Groene voortuinen, bomenrijen en smal profiel zorgen voor een besloten straatbeeld.

De bebouwing aan de Tulpstraat en de Hyacintstraat is opvallend binnen de wijk. De bebouwing aan de Hyacintstraat is opgebouwd uit twee bouwlagen en een platdak en aan de Tulpstraat uit één bouwlaag en een zadeldak. In beide gevallen is er sprake van een sterk verticale geleding door hoge gevelopeningen en fraaie geveldetailering in de vorm van rolbogen en speklagen. Langs de Tulpenstraat zijn de daken aan de voorzijde veelvuldig voorzien van dakkapellen. Aan de Hyacintstraat worden op verschillende woningen dakopbouwen geplaatst.

Krimwijk

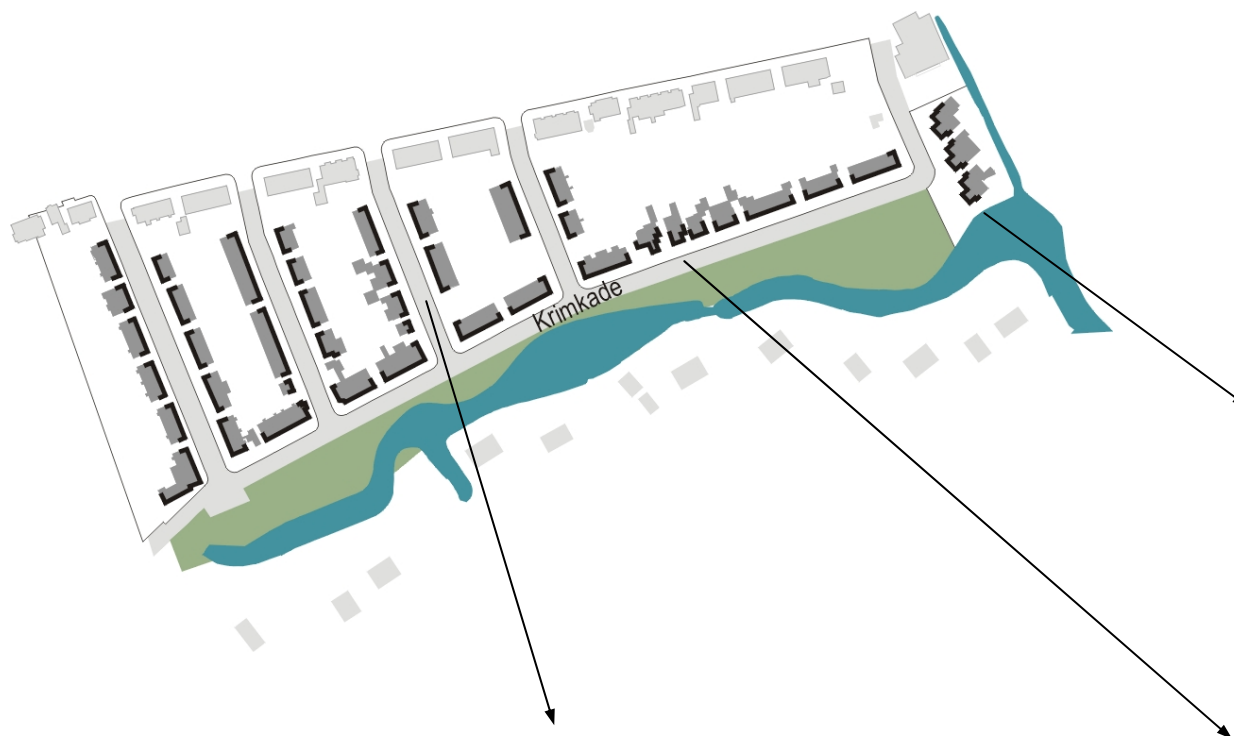
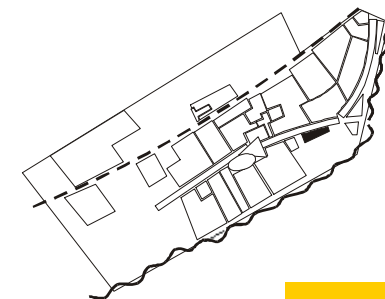
Naast Bloemenwijk is Krimwijk één van de eerste 'planmatige' uitbreiding van Voorschoten in de jaren '30. De openbare ruimte van de wijk is opgebouwd langs de Krimkade met haaks daarop een vijftal dwarsstraten, die uitkomen op de ventweg langs de Leidseweg. De Krimkade heeft door weelderige begroeide voortuinen en doordat de overzijde van de straat onbebouwd is, een open groene uitstraling. De overzijde heeft een parkachtige uitstraling vormgegeven met grasveldjes, begroeiing en een water. Het straatprofiel is eenvoudig vormgegeven met een rijbaan van donkere klinkers aan weerszijden begeleid door betontegeltrottoir. Door het smalle profiel van de dwarsstraten en de groene voortuinen ontstaat in deze straten een besloten groene uitstraling. De openbare ruimte is op dezelfde wijze ingericht als de Krimkade. De uitstraling van de woonstraten wordt versterkt door de eenheid van gemetselde erfafscheidingen.

De bebouwing is gesitueerd in gesloten bouwblokken van afwisselend geschakelde en twee en drie-onder-één-kap woningen. De woningen zijn gesitueerd in de rooilijn en voorzien van een voortuin. De bouwmasa is vrijwel altijd opgebouwd uit twee bouwlagen van aardkleurig metselwerk en een zadeldak bedekt met donkere en rode dakpannen. Daarnaast zijn elementen als erkers, balkonnen en dakkapellen vaak geïntegreerd in het ontwerp en is de kap voorzien van schoorstenen en een geaccentueerde daklijst met bijzondere detailering zoals gootklossen onder de goot.

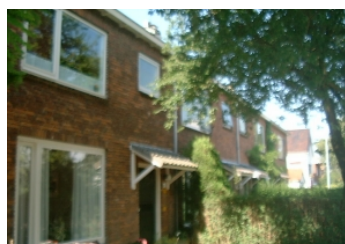
De detailering van de bouwblokken en de eenduidigheid van de toevoegingen aan de gevel- en dakvlakken zorgt voor een grote samenhang binnen deze bouwblokken. Aan de oostzijde staan aan de Krimkade een drietal vrijstaand dubbele huizen, die wat massa en vormgeving betreft afwijken van de overige woonbebouwing. Deze woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag een zadeldak met flauwe dakhelling. De gevels zijn wit geschilderd en voorzien van grote gevelopeningen.

Krimwijk

De structuur van de wijk wordt bepaald door de Krimkade met haaks daarop vijf dwarsstraten. De bouwblokken zijn gesloten met veelal geschakelde en twee-onder-één-kap woningen.



Vrijstaande woningen uitgevoerd in één bouwlaag en een flauw hellend zadeldak.



Krimwijk: Aardkleurig metselwerk en accenten boven de entree van de woningen.



Krimwijk: Groene besloten uitstraling in dwarsstraten door smal profiel en weelderige voortuinen.



Fraaie detaillering met gootklossen, erkers en balkonnetjes.



Onbebouwde zijde geeft Krimkade een open en groene uitstraling.



Dobbewijk

De Dobbewijk is als enige woonwijk aan de westkant van de spoorlijn gebouwd. Het spoor zorgt vanaf de wijk voor een duidelijke visuele afscheiding van de rest van de kern. De openbare ruimte kent een stratenpatroon in een T-vorm, langs de ventweg aan de Papelaan-West en haaks daarop langs de Donklaan, geïntegreerd in het bedrijventerrein Dobbewijk. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een rijbaan bestraat met donkere klinker, die aan weerszijden wordt begeleid door een trottoir van betontegels. Verspreid langs de straat is een aantal perkjes met een boom gesitueerd.

Langs de Papelaan-west is de bebouwing aan een zijde van de ventweg gesitueerd, aan de overzijde grenst het landelijk gebied dat een open weidse uitstraling geeft. De Donklaan ligt ingeklemd tussen de bedrijfsbebouwing. Deze is geregeld zichtbaar tussen en achter de woonbebouwing en aan het einde van de straat. De bebouwing is geschakeld en gepositieerd in de rooilijn. De bouwmassa is opgebouwd uit twee bouwlagen uitgevoerd in aardkleurig metselwerk en een platdak of zadeldak van rode dakpannen. De vormgeving en detaillering van de bebouwing is sober.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De vooroorlogse wijken zijn woonwijken die gekenmerkt worden door een grote samenhang in de relatief gesloten bouwblokken. Daarbij zijn de woonblokken veelal voorzien van bijzondere accenten en fraaie detailleringen.

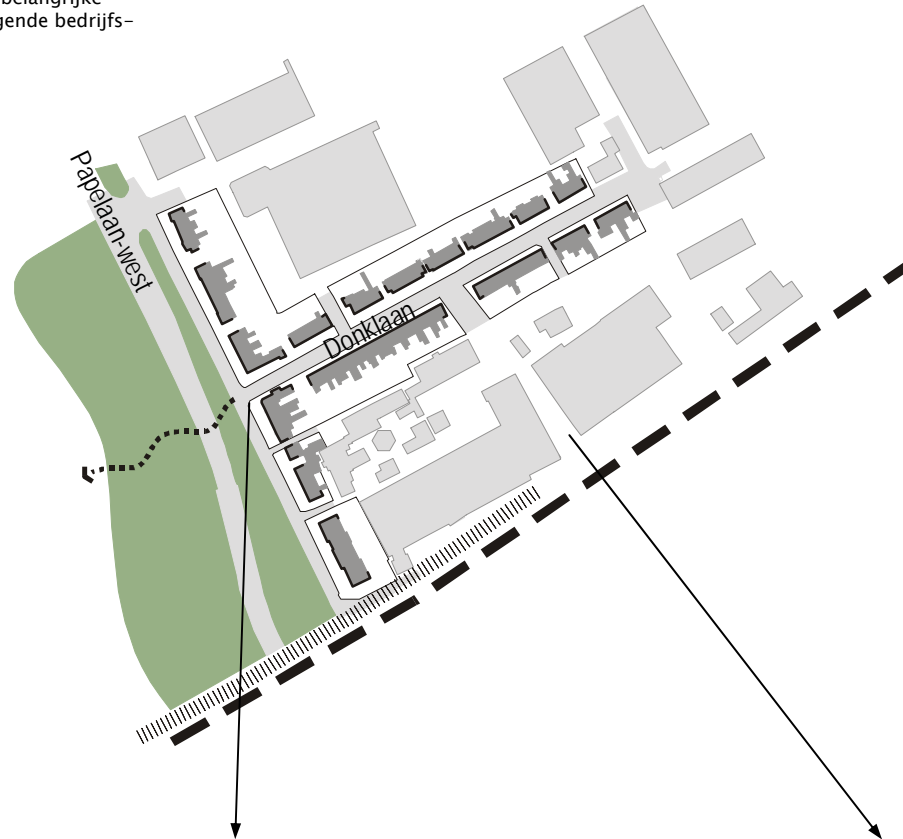
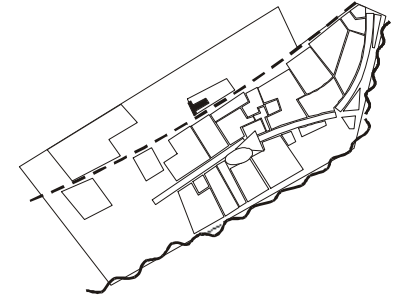
Het welstandsbeleid dient erop gericht te zijn de oorspronkelijke bouwstijlen met bijzonder accenten en detailleringen te behouden en nieuwe toevoegingen en ontwikkelingen hierop af te stemmen. Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn: samenhang in gevelbeelden, afstemming met de oorspronkelijke architectuur, gevelgeleding en kleur- en materiaalgebruik.

WELSTANDSNIVEAU

Het welstandsgebied `Vooroorlogse woonwijken` is een regulier welstandsgebied.

Dobbewijk

De woonbebouwing is als een T-vorm geïntegreerd in het bedrijventerrein Dobbewijk. Geschakelde woningen zijn in de rooilijn geïntegreerd. De beleving van de wijk wordt in belangrijke mate bepaald door de zichtrelaties met de omliggende bedrijfspanden, het landelijke gebied en de spoorlijn.



Sober vormgegeven geschakelde woningen met zadeldak.



Spoorlijn visuele barrière tussen Dobbewijk en de kern.



Vanaf de Donklaan uitzicht over het aangrenzende landelijk gebied.



Individuele dakopbouw op geschakelde woningen met platdak.



Bedrijfspanden achter de woonbebouwing.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van de desbetreffende wijk of deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, verspringingen in de rooilijn zijn hierbij niet wenselijk;
- Behouden van het overwegend gesloten gevelbeeld met geschakelde en twee-onder-één-kap woningen;
- Ten behoeve van de samenhang dient aangesloten te worden bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving;
- Behouden van de groene uitstraling van de openbare ruimte en de relatie met aangrenzende openbare landelijke of parkachtige groenstructuren.

Massa en vorm van het gebouw

- De bebouwing dient te worden afgestemd op de bouwhoogte en -massa en kapvorm, zadeldak, (geknikt) schilddak of platdak, van de belendende bebouwing;
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de bebouwing in de omgeving;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en mogen de ritmiek niet verstoren.

- Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;
- Voor vrijstaande woningen geldt: hoe dichter de woningen op elkaar komen te staan, hoe meer samenhang tussen het uiterlijk van de verschillende ontwerpen dient te worden aangebracht. Dit houdt in : samenhang in vorm en kleur van de dakvlakken, in goothoogtes, in het al dan niet aanbrengen van een schuin dak op een aanbouw, samenhang in de kleur van de eventuele gevelsteen, en meer algemeen samenhang in schaal en maat en in vorm en silhouet van de woningen;
- In Dobbewijk dienen dakopbouwen op woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, eenduidig uitgevoerd te worden terugliggend vanaf de voorgevel met een gebogen kap naar de achtergoot.

Detailering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en donkere of rode dakpannen. Tegengaan van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Handhaven van horizontale en verticale gelding van de gevels
- Behouden van authentieke detailering zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten, erkers en balkonnetjes.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

2.3.7 WOONWIJKEN 1950–1970 (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

De explosieve groei van Voorschoten in de jaren '50 en '60 heeft tot gevolg, dat het grootste deel van de huidige huizenvoorraad bestaat uit woningen van die tijd. Tot het deelgebied 'Woonwijken 1950 – 1970' behoren de wijken Vlietwijk, Noord-Hofland-oost, Adegeest, Nassauwijk, Boschgeest en de bebouwing aan 'De Hooghkamer', ten oosten van de Leidseweg. Deze wijken kenmerken zich door een orthogonaal stratenpatroon met uniforme bouwblokken. Door de terug liggende rooilijnen en de ruime opzet van de woonwijken is er relatief veel openbaar groen. De bebouwing in deze wijken bestaat voornamelijk uit rijenwoningen en middelhoge portiekflats.

Vlietwijk

De wijk Vlietwijk wordt omsloten door de Leidseweg, Molenlaan, De Vliet en de Zuid Hoflandse polder. Het stratenpatroon kenmerkt zich door zijn strakke, lineaire vorm. De openbare ruimte is ruim van opzet met relatief veel openbaar groen, in de vorm van grasveldjes met verspreid enkele bomen of als begeleiding van waterpartijen of verkeersroutes.



Vlietwijk

Het stratenpatroon kenmerkt zich door zijn strakke, lineaire vorm. De openbare ruimte is ruim van opzet met relatief veel openbaar groen. De bebouwing bestaat uit geschakelde eengezinswoningen en portiekflats van 4 bouwlagen.



Individuele dakopbouwen.



Portiekflats omgeven door openbaar groen.



Gevarieerd kleurgebruik versterkt verticale geleiding.



Gevarieerd kleur- en materiaalgebruik.

De inrichting is eenvoudig met een rijbaan van klinkers begeleid door betontegel trottoirs. Enkele straten verkrijgen door de gesloten gevelwanden en dicht aan de straat liggende rooilijnen een besloten karakter.

De bebouwing in Vlietwijk bestaat uit geschakelde eengezinswoningen en gestapelde portiekwoningen van 4 bouwlagen. Rond de portiekflats is er meer openheid door de alzijdige oriëntatie en het omringde groen. De rijenwoningen zijn veelal geplaatst in (half) gesloten bouwblokken, hierdoor zijn achterzijden regelmatig zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

De geschakelde woningen zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een flauw hellend zadeldak. Het oorspronkelijke materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit baksteen in aardtinten en donkere of rode dakpannen. Daarnaast zijn veel prefab gevelelementen in het gevelvlak verwerkt.



Verticale geleding door prefab gevelelementen.



Aanbouwen situeren aan de achterzijde van de woning.

Deze prefab gevel elementen zorgen voor een sterke verticale geleding binnen de bouwblokken. Dit wordt versterkt door het lichte kleurgebruik wat een contrast vormt met het doorgaand donkere metselwerk. Beplatingmaterialen in de vorm van schroten of trespa over het metselwerk of de prefab elementen komen veelvuldig voor en zijn regelmatig geschilderd in onderling sterk variërende kleuren. Daarnaast zijn aan het dak- en gevelvlak, regelmatig luifels, vooraanbouwen en verschillende dakopbouwen gerealiseerd. De oorspronkelijke samenhang is daarmee geleidelijk aan verdwenen.

De portiekflats kenmerken zich door een sterke horizontale geleding door betonnen elementen in de gevels en balustrades aan de balkonnen. Deze bebouwing is veelal opgebouwd uit lichte bakstenen en gekleurde gevelvlakken.

Boschgeest

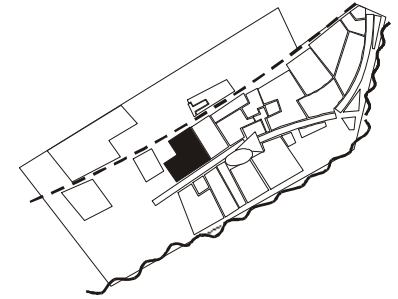
De wijk Boschgeest ligt aan de zuidwestkant van Voorschoten en grenst aan deze zijde aan het landelijk gebied en de algemene begraafplaats Rosseburgh. Aan de overige zijden wordt de wijk omsloten door de spoorlijn, Bloemenwijk en de Veurseweg.

De openbare ruimte van het orthogonale stratenpatroon kenmerkt zich door het brede straatprofiel, eenvoudig vormgegeven met een rijbaan van klinker aan weerszijden begeleid door een trottoir. Evenwijdig aan de weg zijn op veel plaatsen in de wijk parkeervakken en groenstroken gelegen. Opvallend is de langgerekte strook in de wijk, die oorspronkelijk bedoeld is voor wijkondersteunende activiteiten, maar tegenwoordig ingericht is met openbaar groen en twee vrijstaande bebouwingselementen.

Boschgeest

De wijk heeft een orthogonaal stratenpatroon met brede straten en een ruime hoeveelheid openbaar groen. De bebouwing bestaat uit geschakelde en 2/1 kap woningen en enkele grootschalige bebouwingselementen in de vorm van gestapelde woningen.

Garden Village bestaat uit 42 appartementvilla's en 23 huurappartementen voor starters met daarnaast 2.100 m2 kantoor- / bedrijfsruimte en een kinderdagverblijf van 550 m2.



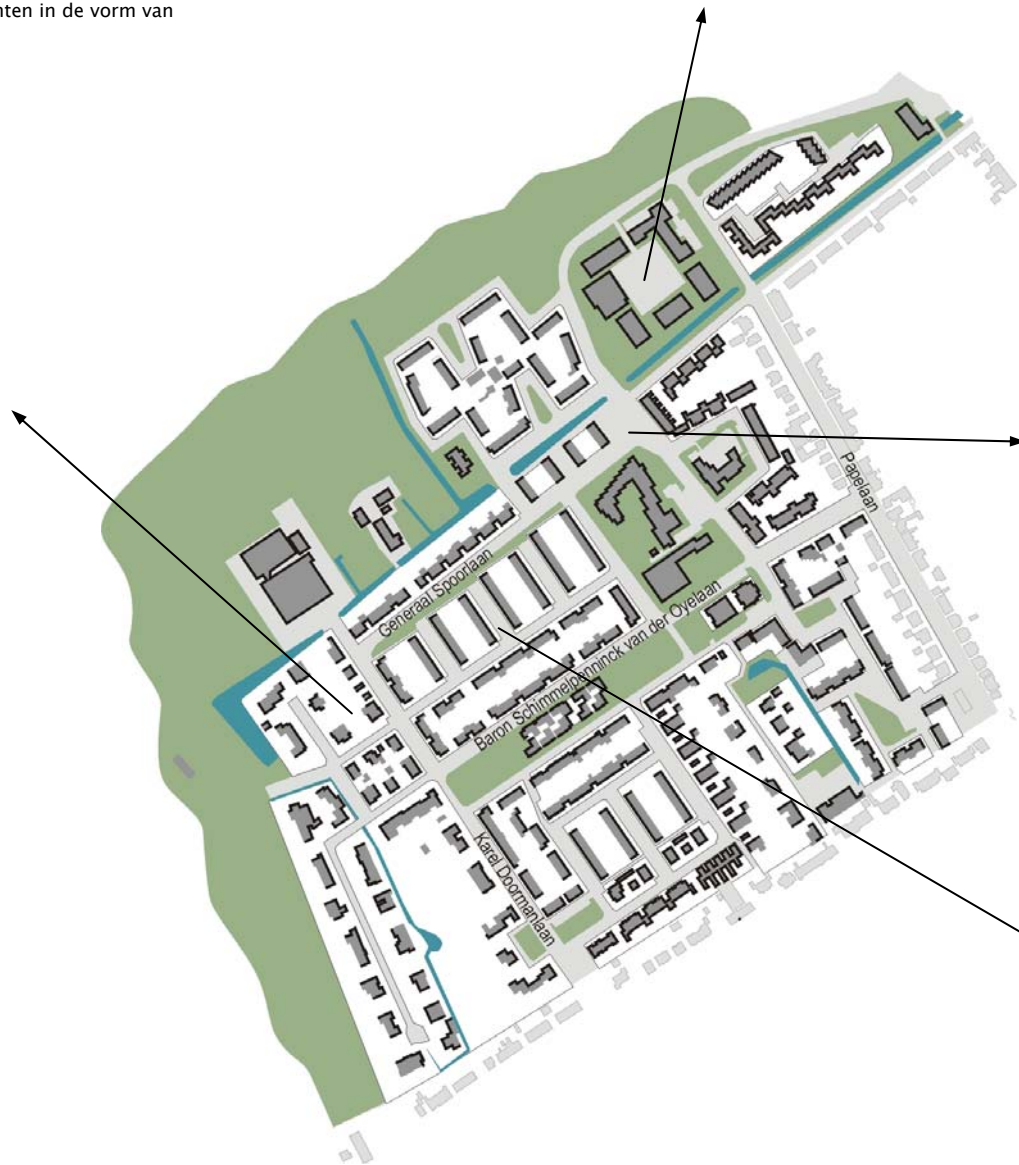
Bungalows in lichte kleuren veel voorkomende vrijstaande woning.



Schoorstenen zorgen voor ritmiek in het dakvlak.



Erkers aan de voorzijde terughoudend toepassen.



Brede straten en ruime hoeveelheid openbaar groen.



Achterzijdes zichtbaar vanaf de openbare ruimte.



Fraaie groenstroken voor de woonblokken.



De bebouwing bestaat uit geschakelde twee-onder-één-kap en eengezinswoningen en vrijstaande woningen aan de zijde grenzend aan het landelijk gebied. Daarnaast is er nog een aantal vrijstaande grootschalige bebouwingselementen, zoals een kerk en gestapelde woningbouw in de wijk gesitueerd. Aan de Woelwijklaan 11 staat een rijksmonument in de vorm van de boerderij 'Woelwijck', die is omgebouwd tot woonhuis.

De geschakelde en twee-onder-één-kap woningen zijn opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak. Deze zijn gesitueerd in half gesloten bouwblokken waardoor de achterzijde regelmatig zichtbaar is vanaf de openbare weg. De vrijstaande woningen aan de westzijde en luxe half- en vrijstaande villa's aan de zuidzijde hebben onderling een variatie aan bouwmasse, vormgeving en kleur- en materiaalgebruik. Bungalows van één laag en platdak is het meest voorkomende woningtype. De woningen zijn hier veelal omgeven met weelderig begroeide tuinen, waardoor een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied wordt verkregen.

De grootschalige bebouwingselementen hebben een gevarieerd bouwvolume en vormgeving en zijn omgeven door semi-openbaar groen. Naast gestapelde woningbouw van twee bouwlagen met een afgetopt schilddak, komt een strak vormgegeven kerk en een galerijflat van zes bouwlagen voor.

De gevelopbouw van de geschakelde en twee-onder-één-kap woningen is vrij sober en kenmerkt zich door symmetrie in het bouwblok, waarin er variatie in de maatvoering van de gevelopeningen bestaat, grote en kleine ramen wisselen elkaar af. De gevels zijn uitgevoerd in metselwerk van lichte geelachtige baksteen. Het dak is veelal bedekt met donker antracietkleurige dakpannen. Op de kop van de bouwblokken is het dakvlak vaak voorzien van een overstek. Op de noklijn zijn forse schoorstenen geplaatst, die zorgen voor een duidelijke ritmiek in het dakvlak. De woningen zijn vaak uitgebouwd met dakkapellen en erkers zowel aan de voor- als achterzijde. De vorm van de aanbouwen en dakkapellen loopt uiteen, echter binnen het bouwblok zijn ze gelijk aan elkaar. Hierdoor blijft de samenhang binnen de bouwblokken gewaarborgd.

Adegeest

De openbare ruimte in de wijk Adegeest bestaat uit een aantal brede stroken openbaar groen en de Van Beethovenlaan met een breed profiel van gescheiden rijstroken en een groene middenberm. De groenstroken zijn ingericht met grasveldjes en bomen en hebben een ruimtelijke verbinding met de omliggende groene gebieden, zoals de weilanden aan het spoor, het sportpark en het park Adegeest. Hierdoor ontstaan er lange zichtlijnen door de wijk naar de omliggende gebieden en krijgt de wijk samen met een ruime hoeveelheid groen rondom de bebouwing een groen en open karakter. Het straatprofiel is eenvoudig ingericht met een met klinkers bestratte brede rijbaan geflankeerd door trottoirs.



Horizontale gevelgeleding.



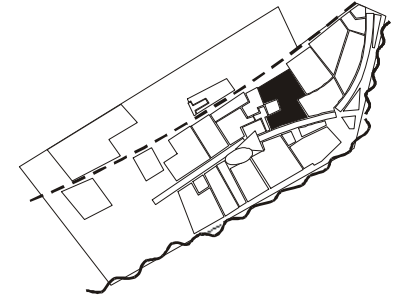
Portiekflats met een horizontale gevelgeleding in een groene setting.



Drive-in woningen met sterke verticale gevelgeleding.

Adegeest

De wijk heeft een open en groen karakter wat voornamelijk wordt verkregen door brede groenstroken. Het stratenpatroon is opgebouwd met brede straten en een ruime hoeveelheid openbaar groen. De bebouwing is wat typologie betreft heel divers en bestaat uit geschakelde en vrijstaande woningen, drive-in woningen en portiek- en galerijflats.



Half open bouwblokken, waardoor achterzijdes goed zichtbaar zijn.



Brede groenstroken ingericht met grasveldjes en verspreid bomen.



Galerijflat in een ruime groene setting met zichtlijnen naar het aangrenzende gebied.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen en drive-in woningen afgewisseld met portiek- en galerijflats. Langs de Bachlaan staan een aantal vrijstaande woningen. De rijenwoningen staan in half gesloten bouwblokken waardoor achterzides regelmatig zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De woningen zijn vrij sober van opzet, uitgevoerd in licht geelachtig metselwerk en donkere dakpannen. De vorm bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. Kenmerkend voor deze bebouwing zijn de forse schoorstenen die zorgen voor ritmiek in het dakvlak en brede raamopeningen die voor een horizontale gevelgeleding zorgen. Op sommige plaatsen wordt de samenhang binnen de bouwblokken onderbroken door verschillende dakkapellen, erkers en uitbouwen van de entree aan de voorzijde. Daarnaast is er sprake van een zeer gevarieerd kleurgebruik voor houten onderdelen in de gevel en voor de daklijst.

Drive-in woningen zijn opgebouwd uit drie lagen met een zadeldak haaks op de kavel. De begane grond gevel wordt gedomineerd door de garage-deuren en de verdieping in de kap is voorzien van een inpandig balkon. Door de haakse kapvorm samen met teruggelegen gevelvlakken en uitstekende scheidingswanden ontstaat een sterke verticale geleding in de bouwblokken. De individualiteit van de woningen wordt versterkt door verschillend kleurgebruik.

De vrijstaande woningen aan de Bachlaan zijn gesitueerd op ruime kavels en veelal opgebouwd uit 1 laag met een flauwe kap of platdak. Bungalows uitgevoerd in lichte kleuren zijn het meest voorkomende woningtype.

De portiek- en galerijflats hebben een bouwhoogte van vier lagen, met uitzondering van de flats aan de noordzijde welke bestaat uit 10 bouwlagen. Er is sprake van een sterke horizontale geleding door horizontale betonnen elementen, brede raamopeningen en galerijen. In de onderste laag zijn veelal de bergingen en garages gesitueerd waardoor er op straatniveau een gesloten gevelwand ontstaat.

Nassauwijk

De Nassauwijk is een vroeg naoorlogse wijk die gekenmerkt wordt door een openbare ruimte met een lineair, licht gebogen stratenpatroon met daarlangs in de rooilijn geplaatste woningen die door fraaie gevelindeling en detaillering onderling veel samenhang vertonen. Hierdoor is er sprake van een sterke eenheid binnen de wijk. De langgerekte voorzieningsstrook in het midden van de wijk vormt met afwijkende bebouwing een scheiding binnen de wijk. De wijk heeft een relatief groen karakter door de ruime voortuinen en een aantal omvangrijke groenstroken. Prominent in de wijk is de zeer fraaie singelachtige waterloop.

De bebouwing bestaat uit geschakelde woningen en twee portiekflats centraal in de wijk. De geschakelde eengezinswoningen zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met een zadeldak of schilddak evenwijdig aan de weg. Het overgrote gedeelte van deze woningen is rijk gedetailleerd en vertonen een grote samenhang. Ze zijn uitgevoerd in aardkleurig metselwerk in donkere of lichte tinten, de dakbedekking bestaat uit donkere gebakken dakpannen.



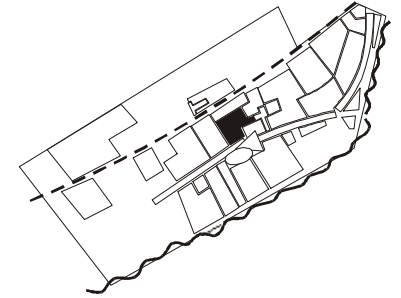
Groene uitstraling door ruime voor-
tuinen.



Duidelijke ritmiek door schoorstenen
en aangekapte dakkapellen.



Oorspronkelijke detaillering met
staalprofielen 8-ruits ramen.



Woonbebouwing aan Oranjeplein



Aan- en uitbouwen en dakkapellen
afgestemd op oorspronkelijke vorm-
geving.



Water met singelachtige uitstraling
vormt een groene zone in de wijk.



Halfsteens metselverband met ver-
diepte voeg.



Portiekflats met horizontale gevelge-
leding centraal in de wijk.

Nassauwijk

Opgebouwd met geschakelde woningen
in halfopen bouwblokken. Deze wonin-
gen vertonen onderling een grote sa-
menhang door zorgvuldige detaillering
in gevel- en dakvlak en afstemming
van aan- en uitbouwen op de oor-
spronkelijke hoofdbebouwing.



De detaillering van de woningen bestaat onder andere uit aan de bovenzijde afgeronde gevelopeningen, metselwerk in halfsteensverband met verdiepte voeg, forse dakoverstekken en gootklossen. In een aantal bouwblokken zijn de raamwerken van staalprofielen voorzien van raamroeden. De woningen hebben vaak aanbouwen of zijn uitgebouwd met erkers, veelal voorzien van balkonnen met een gietijzeren balustrade. Deze toevoegingen aan het gevelvlak en ook dakkapellen zijn afgestemd op de hoofdbebouwing.

Daarnaast zorgen de forse schoorstenen op de noklijn voor een sterke ritmiek binnen het bouwblok. De samenhang in de bouwblokken wordt op een aantal plaatsen versterkt door eenduidige gemetselde erfafscheidingen aan de voorzijde. De geschakelde bebouwing aan de Koningin Emmalaan is veel eenvoudiger gedetailleerd en kenmerkt zich voornamelijk door de teruggedragen gevelvlakken en daardoor uit de gevel stekende balkonnetjes, scheidingswanden en verdiepingsvloer. Door deze opvallende elementen verkrijgen de bouwwerken een horizontale geleiding

De twee portiekflats aan de Prins Bernhardlaan zijn rechthoekig van opzet. Door de horizontale betonnen banden die in de gevel zichtbaar zijn ontstaat er een duidelijke horizontale gevelgeleding. Aan de straatzijde zorgen kleine balkons voor verspringingen in de gevelwand. De begane grond heeft een gesloten karakter door de dichte begroeiing die de gesloten gevel van bergingen camoufleert. De twee-onder-één-kap woningen aan de westzijde hebben een forsere bouwmassa. De bouwvorm bestaat uit twee lagen met een afgeplat schilddak.

Het Oranjeplein kan gekarakteriseerd worden als een waardevol ensemble met bebouwing in een typische traditionele jaren '30 bouwstijl. De bebouwing rond het plein biedt vormt een fraai voorbeeld van de herkenbare bouwstijl uit deze periode.

Noord-Hofland-oost

De wijk Noord-Hofland-oost ligt ingeklemd tussen de Leidseweg en de Admiraal de Ruytersingel. De openbare ruimte kenmerkt zich door kronkelende woonstraten met daaraan kleine pleintjes. Midden op deze pleintjes zijn parkeervoorzieningen gesitueerd omgeven door openbaar groen. Het overige groen in de wijk heeft voornamelijk een verkeersbegeleidende functie. Het straatprofiel is eenvoudig ingericht met een rijbaan bestraat met donkere klinkers, die aan weerszijden begeleid wordt door een trottoir en op sommige plaatsen door een langsparkeerstrook van lichte klinkers.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde eengezinswoningen opgebouwd uit twee lagen met een zadeldak of schilddak. Daarnaast komen ook nog enkele gestapelde woningen van twee lagen met een platdak voor. Deze zijn voorzien van een galerij. In het noordelijk deel staat een aantal galerijflats, die zijn opgebouwd uit 4 bouwlagen met een schilddak. De galerijflat 7 bouwlagen met een sterke horizontale geleiding vormt een markant bouwwerk aan de Trompweg. Daarnaast vormt het winkelcentrum 'Noord Hofland' een afwijkend bebouwingselement in de wijk. Het straatbeeld is besloten door een sterke wandwerking van de bebouwing en door de vele verdraaiingen van de straten. Door deze richtingveranderingen zijn tevens achterzijdes van de bebouwing geregeld zichtbaar vanaf de openbare weg.



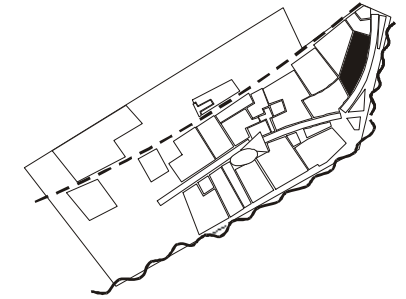
Gevelaccenten in de vorm van schuin uitstekend balkonnen.



Pleintjes afgerond met geschakelde bebouwing liggen verspreid door de wijk.

Noord-Hofland-Oost

Kronkelig stratenpatroon met daaraan woonpleintjes gesitueerd. Deze worden afgerond met geschakelde woningen van twee bouwlagen en een zadeldak. In het noordelijk deel van de wijk staan nog enkele galerijflats van 4 lagen met een schilddak.



Gestapelde woningen, 4 bouwlagen en een schilddak.



Gestapelde woningen met galerij centraal in de wijk.



Achterzijden zichtbaar vanaf de openbare ruimte, behandelen als voorzien.



Dakkapellen binnen een bouwblok op elkaar afstemmen wat betreft formaat en kleur.

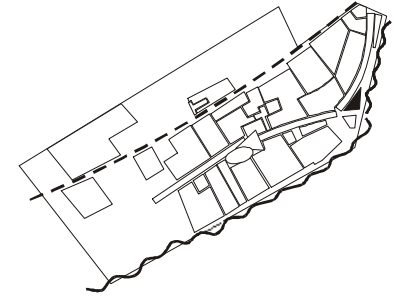
Het materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit aardkleurige bakstenen in donkere of lichte tinten en donkere dakpannen. De gestapelde woonblokken een afwijkende vormgeving met uitstekende balkons voorzien van een gele balustrade. De galerijflats aan de noordzijde hebben een zelfde kleur- en materiaalgebruik met lichte bakstenen en donkere dakpannen. Op sommige plaatsen wordt het straatbeeld ontsiert door dakkapellen, die binnen het woningblok sterk variëren qua vorm en kleur.

'De Hooghkamer'

Dit wijkje ligt ingeklemd tussen de lintbebouwing langs Leidse weg en De Korte Vliet en de Voorschoterweg met daarlangs een brede strook openbaar groen en. De Hooghkamer is opgebouwd aan weerszijden van de straat De Hooghkamer. De openbare ruimte is eenvoudig ingericht met een rijbaan van klinkerbestrating aan weerszijden geflankeerd door een betontegeltrattoir. Aan de zuidkant zorgt een parkachtige open ruimte voor een groene uitstraling in het wijkje.

De bebouwing bestaat uit geschakelde eengezinswoningen, die regelmatig verspringen in de rooilijn. Deze zijn opgebouwd uit twee bouwlagen met een (asymmetrisch) zadeldak op sommige bouwblokken flauw hellend of met een verspringende noklijn. Deze woningen zijn in het algemeen voorzien van een horizontale gevelgeleding. Het kleur- en materiaalgebruik bestaat hoofdzakelijk uit lichte bakstenen en donkere dakpannen. Een aantal woonblokken is voorzien van voor aanbouwen of een balkon aan de achterzijde.

In **De Hoogkamer** zijn enkel geschakelde eengezinswoningen gesitueerd. Deze verspringen geregeld in de rooilijn. De bouwblokken zijn opgebouwd uit twee bouwlagen en een (asymmetrisch) zadeldak.



De Hoogkamer verscholen achter lintbebouwing en groen langs de Leidseweg.



Openbare ruimte met rijbaan geflankeerd door twee trottoirs.



Fraaie begrenzing van de wijk door brede groenstrook en De Vliet.



Bouwblokken van twee bouwlagen en flauw hellend zadeldak.



BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De wijken zijn gebouwd in de naoorlogse periode en kenmerken zich door veelal geschakelde uniforme woonblokken in een strokenverkaveling en een open groene omgeving. Het welstandsbeleid zal in deze wijken de accenten dienen te leggen op het behoud van samenhang in de afzonderlijke woonblokken en de wijken als geheel. Hierbij zijn voornamelijk toevoegingen aan gevel en dakvlakken, gevelwijzigingen, behoud van ritmiek en herhaling belangrijke items. Ook de zichtbaarheid van het bouwwerk vanaf de openbare ruimte is een belangrijk aandachtspunt bij de welstandsbeoordeling. In de Nassauwijk is het van belang om extra aandacht te besteden aan de fraaie oorspronkelijke geveldetailering en daar zeer behoudend mee om te gaan.

WELSTANDSNIVEAU

Het deelgebied 'woonwijken 1950 – 1970' is een regulier welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Behouden van de ruime opzet van de wijken met ruime openbaar groenstroken binnen de wijken en de relatie met aangrenzende openbare landelijke of parkachtige groenstructuren;
- (Vervangende) nieuwbouw dient aan te sluiten op het orthogonale stratenpatroon en in de rooilijn te worden gepositioneerd;
- Streven naar verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen binnen de woonwijken en geleidelijke overgang tussen openbaar en privé-gebied;
- Door halfopen bouwblokken zijn achterzijdes geregeld zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het verdient de aanbeveling deze achterzijdes te behandelen als voorzijdes.

Massa en vorm van het gebouw

- De bebouwing dient te worden afgestemd op de bouwhoogte, –massa en kapvorm, zadeldak of schilddak, van de belendende bebouwing;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en mogen de ritmiek niet verstoren. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;
- Voor vrijstaande woningen geldt: hoe dichter de woningen op elkaar komen te staan, hoe meer samenhang tussen het uiterlijk van de verschillende ontwerpen dient te worden aangebracht. Dit houdt in: samenhang in vorm en kleur van de dakvlakken, in goothoogtes, in het al dan niet aanbrengen van een schuin dak op een aanbouw, samenhang in de kleur van de eventuele gevelsteen, en meer algemeen samenhang in schaal en maat en in vorm en silhouet van de woningen;
- Bij portiek- en galerijflats dienen dichte gevelwanden op maaiveldniveau te worden vermeden;
- Dakopbouwen of nokverhogingen op woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen eenduidig uitgevoerd te worden met een identieke dakhelling.

Detaillering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dienen de oorspronkelijke gevelopbouw en het oorspronkelijke materiaal- en kleurgebruik te worden gerespecteerd;
- Bij woningblokken, die stedenbouwkundig één geheel vormen, moeten materialen en kleuren van gevels, daken, kozijnen, ramen en deuren, alsmede aangebouwde gedeeltes op elkaar te worden afgestemd;
- Handhaven van horizontale en verticale geleding van de gevels;
- Behouden van authentieke detaillering zoals overstekken, geaccentueerde daklijsten, erkers, balkonnetjes, e.d..

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

2.3.8 WOONWIJKEN 1970–1990 (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

De wijken Noord–Hofland–west en Bijdorp behoren tot het deelgebied 'Woonwijken 1970 – 1990'.

Noord–Hofland–west

De wijk Noord–Hofland–west is gelegen in de meest noordelijke punt van de gemeente Voorschoten, die ligt ingeklemd tussen de bebouwing van de gemeente Leiden. De wijk wordt aan bijna alle zijden begrensd door parkachtige groengebieden, te weten het sportterrein, landgoed 'Ter Wadding' en aan de noordzijde door het park 'Noord–Hofland' en de spoorlijn. De Admiraal de Ruytersingel scheidt Noord–Hofland–west van het overige gedeelte van Noord–Hofland.

De openbare ruimte is kenmerkend voor de bouwperiode van de wijk, en bestaat uit een woonervencultuur met kronkelende straten en veel openbaar- en privé groen. De openbare ruimte heeft een smal en gelijkvloers profiel met veel richtingsveranderingen. In de inrichting zijn verschillende bestratingmaterialen gebruikt zoals donkere en lichte klinkers en betongels.

Daarnaast zijn versmalingen, perkjes met boompjes en lage begroeiing, houtenpaaltjes en verkeersremmende maatregelen kenmerkend voor de openbare ruimte in deze wijk. Rondom de galerijflats is er sprake van een ruime opzet in de openbare ruimte. Dit gedeelte kenmerkt zich door brede rijbanen met haaksparkeerstroken en ruime grasvelden met bomen en struiken.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde één- en meergezinswoningen. De bebouwing is wat betreft vorm en detaillering zeer divers van aard en wordt gekenmerkt door vele richtingsveranderingen en verspringingen in de rooilijn. Daarnaast is er weinig onderscheid tussen voor- en achterkantsituaties.

De bebouwing bestaat veelal uit twee lagen met een (a)symmetrisch zadeldak, waarbij het dakvlak regelmatig wordt doorgetrokken over de veel voorkomende vooraanbouwen. Door deze vooraanbouwen ontstaat er een beslotenheid om de entree. De noklijn is, op een aantal bouwblokken uitgezonderd, evenwijdig aan de straten gericht. Hoeksituaties zijn op sommige plaatsen geaccentueerd met een afwijkende bebouwingsvorm, waarbij de hoekwoning als kopgevel is vormgegeven of voorzien is van een extra laag met een platdak. Door een variatie in nokhoogte en kapvorm, gevelindelingen en rooilijnen ontstaat binnen de wijk een gevarieerd gevelbeeld. Deze diversiteit wordt door verschillend kleurgebruik binnen de bouwblokken nog verder versterkt. De bebouwing is opgebouwd uit metselwerk in donker of lichte aardkleuren en een kap van donkere of lichte dakpannen. Daarnaast zijn geregeld andere materialen in het gevelvlak verwerkt zoals houten panelen en schroten over het metselwerk.

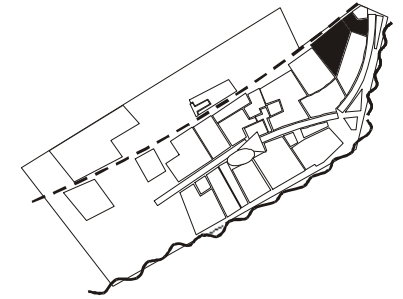
De galerijflats vormen een forse bouwmassa in het groen. Deze zijn opgebouwd uit zeven bouwlagen met een plat dakvlak. De horizontale geleding van de gebouwen wordt benadrukt door een afwijkend licht kleurgebruik op horizontale betonnen elementen en aan de galerijen.



Dakvlak doorgetrokken over voor-aanbouw.



Galerijflats sterke horizontale geleiding door licht kleurgebruik.



Asymmetrische kap beslagen met houten schroten.



Meergezinswoningen met opvallend kleurgebruik.



Oriëntatie bebouwing gedraaid ten opzichte van de straat.



Gelijkvloerse inrichting van de openbare ruimte met verschillende bestratingmaterialen.

Noord-Hofland-west

De wijk is opgebouwd volgens de woonwerf cultuur met verschillende buurtjes die zich kenmerken door smalle kronkelende straten en in de rooilijn verspringende bouwblokken van geschakelde één- en meergezinswoningen. De woonblokken vertonen onderling een grote variatie in vormgeving.

Bijdorp

De wijk Bijdorp is ten zuiden van het centrum gelegen. De wijk kenmerkt zich door zijn sterke relatie met water. De kerkvaart en de Vliet vormen de begrenzingen van de wijk en daarnaast lopen er verschillende waterstructuren door de wijk. Deze structuur van waterlopen en daarbij de vele openbare, groene ruimtes zijn sterk beeldbepalend voor Bijdorp. De wijk heeft een onoverzichtelijke structuur met vele richtingsveranderingen en gebogen en doodlopende straten.

De openbare ruimte wordt hoofdzakelijk gevormd door water en groenstroken en is ruim van opzet. De straten hebben een breed profiel, waarbij de hoofdroutes zijn geasfalteerd en de woonstraten bestraat met klinkers en voorzien van parkeerstroken. De bebouwing bestaat voornamelijk uit geschakelde één- en meergezinswoningen en twee-onder-één-kap woningen. Door de ongestructureerde opzet van de wijk zijn op sommige plaatsen achterkanten van woningen zichtbaar vanaf de openbare ruimte. De woningen die aan het water zijn gesitueerd, zijn veelal met de achterzijde naar het water gericht. Deze achterkanten zijn dus ook zichtbaar vanaf de openbare ruimte en geven door de verschillende kade- en erfinrichtingen en bootjes een gevarieerd beeld.

De bebouwing bestaat uit bouwblokken, die hoofdzakelijk opgebouwd zijn met twee bouwlagen en een platdak of (a)symmetrische zadeldak wat op sommige plaatsen is doorgetrokken over voor- of achteraanbouwen. Soms zijn aan de voorzijde bergingen en garages met een lessenaardak aangebouwd. Daarnaast worden de hoeken van de bouwblokken regelmatig geaccentueerd met een extra bouwlaag en een platdak. In het zuidelijke deel zijn enkele twee-onder-één-kap woningen van een bouwlaag met een zadeldak met wolfseinden gebouwd. Tevens staan aan de Vliet een aantal vrijstaande woningen met verschillende vormgeving in een groene setting. Aan de zijde van 'Huize Bijdorp' zijn enkele op zichzelf staande bebouwingselementen gesitueerd. De wijk wordt over het algemeen gekenmerkt door een grote samenhang in bouwblokken afzonderlijk en een diversiteit in de gehele wijk.

Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend metselwerk van een rode baksteen met een kap uitgevoerd in donkere dakpannen. Op een aantal bouwblokken is een ruime hoeveelheid aan identieke dakkapellen gesitueerd, wat sterk bepalend is voor het straatbeeld.



Bijdorf

Onheldere ontsluitingsstructuur van kronkelende en doorlopende wegen samen met de integratie van het water alsmede de ruime hoeveelheid openbaar groen geeft de wijk ongeordend beeld.



Openbaar groen bepaalt mede het beeld in de wijk.



Bouwblokken voorzien van hoekaccidenten met derde laag met pladak.



Achterzijdes zichtbaar vanaf de openbare ruimte over het water.



De Molensloot integreert in de wijk en vormt fraaie begrenzing.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De woonwijken Noord-Hofland-west en Bijdorp worden gekarakteriseerd door een wat ongestructureerde opbouw met vele richtingsveranderingen en verspringingen in de rooilijn. De bebouwing vertoont een grote differentiatie in bouwblokken wat betreft vormgeving en materiaal- en kleur-gebruik en een samenhang binnen de afzonderlijke bouwblokken. Er is sprake van weinig onderscheid tussen voor- en achterkanten. Welstandsbeleid dient zich voornamelijk te richten op afstemming van kleinere bouwwerken op de hoofdbebouwing, waarbij zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en samenhang binnen het bouwblok de belangrijkste items zijn. Voor de wijk Bijdorp is een beeldkwaliteitplan als onderlegger voor het bestemmingsplan Bijdorp gemaakt. Hierin is de wijk opgedeeld in een aantal architectuurclusters waaraan uitgangspunten en nadere randvoorwaarden ten aanzien van beeldkwaliteit zijn gekoppeld. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld in dit beeldkwaliteitplan.

WELSTANDSNIVEAU

Het welstandsgebied `Woonwijken 1970 -1990` is een regulier welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van de desbetreffende wijk of deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend, verspringingen in de rooilijn zijn hierbij wenselijk;
- Behouden van het overwegend aaneengesloten bebouwingsbeeld met veelal geschakelde woningen;
- Streven naar samenhang binnen elk bouwblok afzonderlijk en respecteren van diversiteit tussen de verschillende bouwblokken onderling;
- De stedenbouwkundige structuur met kronkelende wegen en een diverse openbare ruimte vormt de basis van het ruimtelijk beeld van deze wijken. Bij nieuwe ontwikkelingen dient deze stedenbouwkundige opzet gerespecteerd te worden.

Massa en vorm van het gebouw

- Handhaven van karakteristieke variatie van hoogteopbouw en kapvormen;
- (A)symmetrisch zadeldak of platdak afgestemd op de bouwmassa en kapvorm en -richting van de bebouwing in het bouwblok, verspringingen in de bouwhoogte zijn mogelijk;
- Bij vrijstaande (gestapelde) woningbouw vrijheid voor aanpassingen van de bouwmassa met handhaving van het vrijstaande karakter;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en mogen de ritmiek niet verstoren. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;
- Het verdient de aanbeveling achterzijdjes van woningen zichtbaar vanaf de openbare ruimte of water als voorzijdes te behandelen;

Detailering van het gebouw

- Bij verbouwing of renovatie dient de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik te worden afgestemd op de overige woningen in het betreffende bouwblok;
- Aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak bijvoorkeur aan de achterzijde van de hoofdbebouwing situeren. Voor zover zichtbaar vanaf de openbare ruimte of gerealiseerd aan de voorkant in overeenstemming met de bestaande architectonische karakteristieken.
- Bij voorkeur baksteen in aardkleuren en donkere of rode dakpannen of shinglesbedekking;
- Behouden van accenten binnen bouwblokken zoals doorgetrokken kap over voor- of achter aanbouw, extra bouwlaag op hoekwoningen en verspringende rooilijnen en bouwhoogtes.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

2.3.9 WOONWIJKEN 1990–HEDEN (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Tot dit deelgebied met recente woningbouw behoren de wijken Starrenburg, van der Hoevenpark, Krimwijk II en het complex Beukenrode.

Starrenburg I

In het stedenbouwkundige ontwerp van de openbare ruimte van Starrenburg I zijn elementen van het onderliggende landschap opgenomen. Hierdoor gaat de wijk gemakkelijk op in zijn omgeving en zijn enkele oude routes binnen de wijk gehandhaafd. Tevens zorgen de zachte bebouwingsranden, met vrijstaande bebouwing en open tussenruimtes voor openheid.

De wijk is grofweg op te delen in drie deelgebieden met elk een eigen typologie en uitstraling in bebouwing. Het gebied langs het lint kenmerkt zich door twee-onder-één-kap woningen, die schijnbaar willekeurig in de ruimte zijn geplaatst en omgeven worden door groen. De woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag van licht metselwerk en een zadeldak bedekt met donkere pannen. De openbare ruimte wordt hier gevormd door kronkelende woonstraten. Tevens staat in dit gedeelte een rijksmonument in de vorm van de oude boerderij 'Oud Woelwijck'. Het middengebied is het grootste deelgebied van de wijk. Het kan worden gekarakteriseerd met geschakelde en gestapelde woningen, die in de rooilijn zijn gepositioneerd. De geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak.

Enkele huizenblokken zijn voorzien van een schilddak met een forse overstek ondersteunt met pilaren en andere naar de klassieken verwijzende elementen, zoals tympanen en ronde ramen. Hoekbebouwing wordt op sommige plaatsen geaccentueerd door een extra bouwlaag zonder kap.

De middelhoogbouw bestaat uit drie lagen en een teruggelegen vierde laag met een plat dakvlak. Het kleurgebruik kenmerkt zich door lichte tinten. De bouwblokken zijn op sommige plaatsen geknikt waardoor er weinig lange zichtlijnen door de wijk liggen. De openbare ruimte maakt duidelijk onderscheid tussen hoofdroutes, breed profiel met geasfalteerde rijbaan geflankeerd door parkeerstroken en trottoirs, en de woonstraten met een rijbaan van klinkers al dan niet begeleid door een trottoir. Aan de randen van de wijk, het derde deel, staan voornamelijk vrijstaande woningen in het groen die doorzichten gunnen naar de Vliet en het polderlandschap. De woningen hebben een strakke eigentijdse vormgeving en bestaan uit twee bouwlagen met een lessenaardak of platdak.

De bebouwing in de wijk vertoont door het kleur- en materiaalgebruik een sterke samenhang. Lichte bakstenen, beton voorzien van een lichte kleur en wit beplatingsmateriaal zorgen voor een sterke eenheid tussen de bebouwing. De vrijstaande woningen zijn voorzien van wat donkerdere kleuren wat echter door de vrije positie aan de rand van de wijk weinig invloed heeft op het beeld.



2/1 kap woningen verscholen in het groen gelegen.



Vrijstaande woningen vrij gepositioneerd in de ruimte met strakke vormgeving.



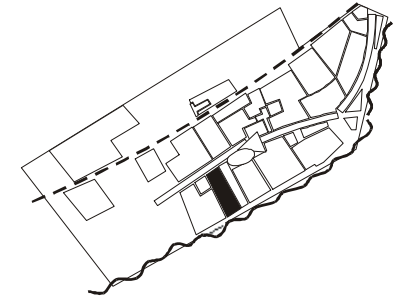
Geschakelde woningen met zadeldak uitgevoerd in lichte kleuren.



Oude boerderij 'Oud Woelwijk' aangewezen als rijksmonument.

Starrenburg I

Het lichte kleurgebruik zorgt voor samenhang in de bebouwing. Daarnaast heeft de wijk een open en groen karakter.



Gestapelde woningen in 3 lagen met teruggelegen 4e laag.



Geschakelde woningen met grote overstek en metalen pilaren.



Vrijstaande woningen met daartussen doorzichten naar de Vliet.

Starrenburg II + III

Starrenburg II + III vormt de afronding van de bebouwing van Voorschoten in zuid-westelijke richting aansluitend op de bebouwing van Starrenburg I. Het gebied wordt in het noord-westen begrensd door de Veurseweg en in het zuid-oosten door De Vliet. Door het gehele plangebied is een doorsnijdende diagonaal aangebracht in de vorm van een fiets/wandelroute waarlangs de beeldende kunst is geconcentreerd. Het gebied is in een vijftal deelgebieden te onderscheiden:

de Strandwal

Dit deelgebied is het meest noord-westelijk gelegen. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door een bosachtig karakter met vele boslanen, die een aantal 'kamers' omsluiten. De woonstraten zijn bestraat met gele klinkers, de voetpaden in de boslanen zijn deels uitgevoerd in halfverharding. Naast de overwegend woonfunctie is langs de noordoostzijde van de wijkontsluitingsweg een bedrijfsterrein gesitueerd, bestaande uit kleine eenheden waarvan de (dienst)woningen en representatieve gebouwonderdelen gericht zijn op de hoofdontsluitingsweg. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit laagbouw en een beperkte hoeveelheid gestapelde bebouwing. De architectuur wordt gekenmerkt door klassieke vormen en rustig materiaalgebruik, waarbij samenhang bestaat in materiaaltoepassing in de vorm van een beperkt aantal typen baksteen en hout. Dit in tegenstelling tot de bebouwingsobjecten in de 'kamers', welke los van de structuur zijn gesitueerd en sprake is van diversiteit in vorm, massa en materiaalgebruik. In het algemeen zijn de gevels uitgevoerd in baksteen, stuc en betonelementen in zachte kleuren (geel, oranje, rood). De daken zijn voorzien van donkere en rode dakpannen.

Noordereiland

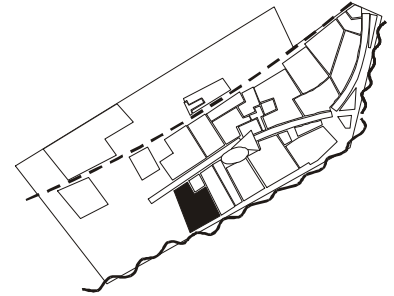
Centraal gelegen in het deelgebied, omringd door de vier overige deelgebieden. Het gebied is als een eiland vormgegeven waarvan de oever door belijning, inrichting en functie contrasteert met de strakke, open en overwegend openbare boezemkades, die het eiland omringen. Centraal in de wijk bestaat de openbare ruimte uit een wijkpark, omringd door een dubbel carré van woningen. Het carré is omgeven door een ringweg, uitgevoerd in mangaan straatklinkers. De parkeerplaatsen zijn uitgevoerd in zwarte klinkers en tegels, de voetpaden in zwarte betontegels. Het openbaar groen bestaat voornamelijk uit bomen en gras.

Langs de oevers van het eiland is de bebouwing open en gevarieerd. De woonbebouwing bestaat overwegend uit eengezinswoningen met incidenteel als hoekbebouwing en oeverbebouwing gestapelde wooneenheden. Kenmerkend is de architectuur in lichte materialen als glas, stuc, hout en lichte baksteen (wit, grijs, crème) met kleuraccenten. De daken zijn voorzien van materialen als bitumen, kunststof, metaal en pannen. De bebouwing van het carré bestaat uit twee bouwlagen en wordt gekenmerkt door een verticale gevelgeleding. Binnen het carré zijn de woningen in een hof gesitueerd. In het algemeen zorgen symmetrie, doorgaande ritmiek in de gevel en accenten ter plaatse van doorgangen en beëindigingen voor een versterking van de samenhang.

Zuidereiland

Ten zuidwesten van het “Noordereiland” vertoont dit deelgebied qua opbouw grote overeenkomsten met het “Noordereiland”, evenals overeenkomsten in architectuurstijl en kleur- en materiaal gebruik van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. De openbare ruimte bestaat uit een centraal gelegen groene ruimte met daarlangs gesitueerde woningen. Door de verkaveling blijft door middel van doorzichten het landschap ten zuidwesten van het plangebied zichtbaar.

De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit eengezinswoningen in een strakke rooilijn. Langs de noordoostzijde zijn de woningen geclusterd tot grotere eenheden ter begeleiding van de Middenwetering.



De wijk **Starrenburg II + III** is opgebouwd uit vijf deelgebieden met ieder een eigen stedenbouwkundige structuur en architectonische invulling daarvan. Het is van belang de karakteristieken van deze deelgebieden afzonderlijk te respecteren en tevens de wijk als geheel.



Stedenbouwkundig plan Starrenburg II + III



de Kade

Dit deelgebied grenst aan Starrenburg I. De openbare ruimte bestaat uit een langgerekte 'laan' met groen in de vorm van lage heesters en hagen.

De bebouwing kent een open structuur van overwegend geschakelde twee-onder-één-kap woningen van twee bouwlagen met schilddak en als accenten op bijzondere hoeken hogere vrijstaande woningen met schildak. Aan de Vlietzijde staan 7 vrijstaande villa's met plat dak. De continuïteit van de laan wordt ondersteund door de, in een strakke rooilijn gesitueerde, bebouwing. Binnen samenhangende bouwmassa's variëren afzonderlijke woningen door verschil in erkers, balkons of gevelbeeld. Ter hoogte van de aansluiting op Starrenburg I vindt er een verbreding van de ruimte plaats en bestaat de bebouwing uit 3 bouwlagen. In het algemeen wordt de bebouwing gekenmerkt door een robuuste architectuur, waarbij de gevels zijn opgetrokken in rode, bruine of paars gesinterde baksteen met daken van leien en pannen.

Vlietoever

Op korte afstand gelegen van het recreatiegebied Vlietland wordt de structuur van dit deelgebied gekenmerkt door een lineair karakter evenwijdig aan de Vliet. De openbare ruimte is ingericht met bomen en hagen. De straten zijn uitgevoerd in rode gebakken klinkers, de kade in basaltkeien en het trottoir in zwarte betontegels. De Havenkade is uitgevoerd in gebakken materiaal: rode straatklinkers voor de woonstraten, zwarte klinkers en grindtegels voor de parkeerplaatsen en zwarte betontegels voor de voetpaden. De Vlietkade kent een openbaar karakter en is uitgevoerd in sierbestrating.

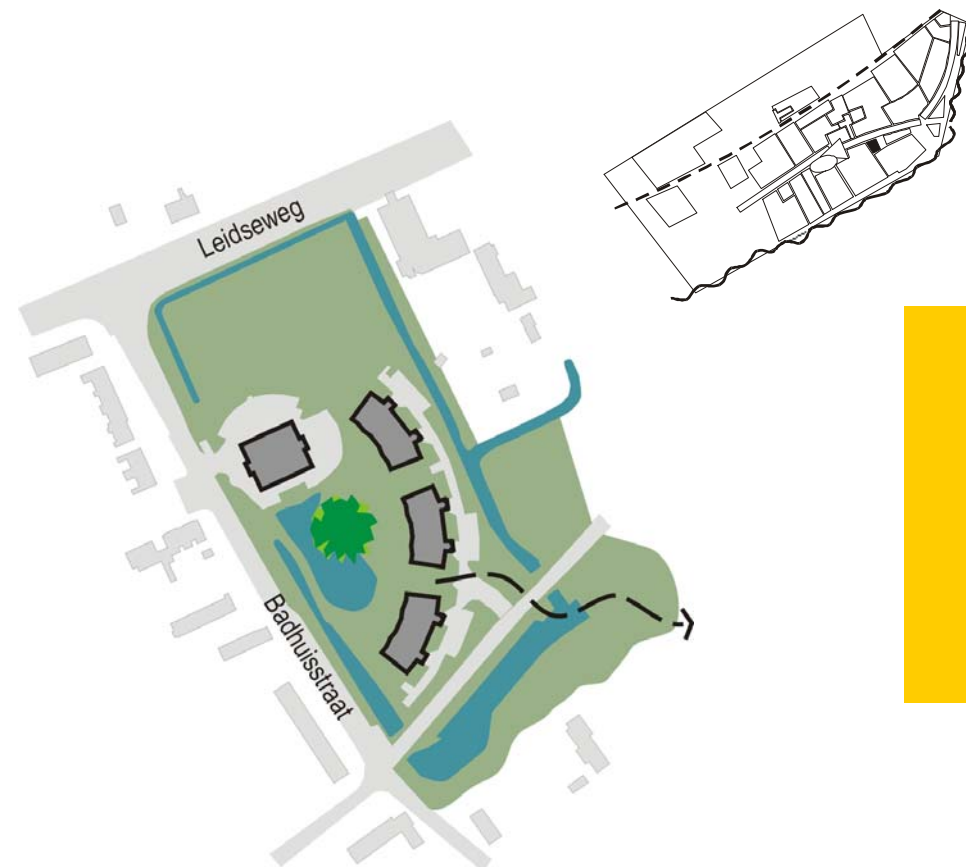
Het merendeel van de bebouwing is georiënteerd op het water door de evenwijdige situering in parallelle lijnen aan de Vliet. Langs de deels openbare oevers zijn tuinen met aanlegplaatsen gelegen. Het gebied kent een gevarieerd woningprogramma van zowel geschakelde eengezinswoningen met platte daken in een strakke rechthoekige gevelstructuur en ter markering aan de einden gestapelde woningbouw tot 7 bouwlagen (bij het Vlietplein). De bebouwing langs de Vlietoever wordt gekenmerkt door een ritme van hoge en lage bebouwing (3 tot 7 lagen) in robuuste architectuur.

Beukenrode

Dit gebied Beukenrode wordt begrensd door de Badhuisstraat, Leidseweg en de Professor Boerhaveweg. Vier forse vrijstaande bebouwingselementen staan in een openbare ruimte ingericht met grasveldjes, een waterplas en enkele boomgroepen. Het complex wordt gedeeltelijk omringd door een smalle waterloop, dat in verbinding staat met de Vliet. Door het aangrenzende polderlandschap ontstaat er een fraaie zichtlijn over dit gebied.

De bebouwing bestaat uit vier gestapelde woonblokken van 3 lagen en een teruggelegen 4^e bouwlaag. De drie oostelijke bouwblokken zijn cirkelvormig om de grote beukenboom geplaatst en hebben een rechthoekige plattegrond. Het woonblok aan de Badhuisstraat heeft een forsere en meer vierkante plattegrond. Door de vrije positionering in een open omgeving krijgen de bouwelementen een alzijdige oriëntatie. Het complex Beukenrode is ontwikkeld op een oude buitenplaats. Evenals de vroegere buitenplaats manifesteert het complex zich aan het lint door een groene parkachtige uitstraling met forse teruggelegen bebouwingselementen.

Ook de architectuur van de woonblokken grijpt terug op de oorspronkelijke historische bebouwing. Doordat het metselwerk van lichte geelachtige baksteen wordt afgewisseld met inpandige balkons met een transparante balustrade ontstaat een verticale gevelgeleding. De woonblokken zijn op een brede plint geplaatst, die wordt geaccentueerd met banen van donker metselwerk. Het dak wordt beëindigd met een zware grijze betonnen daklijst, die iets uitsteekt. De hoeken zijn geaccentueerd door middel van glas tussen de plint en de daklijst. De zijkanten hebben een enigszins massieve uitstraling, doordat hier slechts een aantal kleine ramen zijn aangebracht in tegenstelling tot de zijde waarin de balkons zijn aangebracht.



Beukenrode

Woonblokken van 3 lagen met een teruggelegen 4^e bouwlaag, gesitueerd in een flauwe halve cirkel in een parkachtige omgeving. Hierdoor hebben de bouwblokken een alzijdige oriëntatie en is er een duidelijke relatie met het aangrenzende landelijke gebied.



Woonblokken alzijdige oriëntatie en uitstraling naar het aangrenzende landelijke gebied.



Woonblokken gesitueerd in een parkachtige open setting.



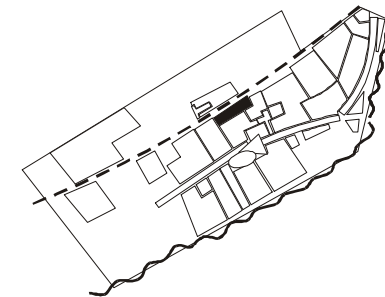
Hoekaccent van glas, betonnen daklijst en gemetselde plint.

Van der Hoevenpark

Dit gebied is gelegen aan de westzijde van de kern. Het wordt aan de noordwestzijde begrensd door een groene strook langs de spoorlijn Den Haag - Leiden, aan de noordoostzijde door tennispark Forescate, aan de zuidwestzijde door de stationsomgeving en aan de zuidoostzijde door de Juliana van Stolberglaan.

De ruimtelijke structuur kenmerkt zich door een langgerekte oost-west georiënteerde opzet, wat wordt versterkt door de slingerende hoofdstructuur door de wijk. Het zeer groene en openbare karakter van de openbare ruimte geeft de wijk een parkachtig woonmilieu. De openbare ruimte heeft een groene uitstraling door openbaar groenvoorzieningen en ruime voortuinen.

In het gebied zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen en enkele appartementencomplexen gesitueerd. De bebouwing bestaat uit geschakeld rijwoningen, twee-onder-één-kap en enkele appartementencomplexen. De bouwstijl laat zich het beste karakteriseren als een retro-architectuur met Traditionalisme (bakstenenarchitectuur villabebouwing) en het beginnende Modernisme (Dudok, Kubisme) uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. De woningen kenmerken zich door grote overstekende daken en voornamelijk horizontale lijnen. Het meest toegepaste materiaal is baksteen en de detaillering varieert van versierde voordeuropeningen en portieken tot horizontaal gemetselde of stenen banden in de gevel.



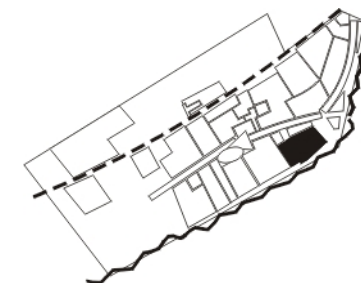
Referentiebeeld: In het v.d. Hoevenpark zijn enkele appartementencomplexen gesitueerd.



Referentiebeeld: Detaillering bestaat uit diepe dakoverstekken en horizontale gevelgeleding door metselwerk en banden.



Stedenbouwkundig plan **Van der Hoevenpark**



Krimwijk II

Krimwijk II is gelegen in de Zuidhoflandse polder grenzend aan de bestaande woonwijk Krimwijk. Het gebied wordt omsloten door de Vliet, Krimslot en Sloot van van Leeuwen. Door deze begrenzing van het water is er geen directe aansluiting op de structuur van de omliggende bebouwde omgeving.

Bestaande bebouwing Krimkade en hoek Vliet-Krimslot

Deze zone aan de noordzijde langs het water vormt een overgang tussen de nieuwbouw van Krimwijk II en de bestaande bebouwing in Krimwijk I. Er is sprake van een landelijke uitstraling. De bebouwing is georiënteerd op het water en bestaat uit vrijstaande woningen op ruime kavels. De bebouwingsvorm verschilt per woning en is relatief laag met één of twee bouwlagen en een kap. Er is veel gebruik gemaakt van traditioneel kleuren en materiaalgebruik zoals metselwerk en donkerkleurige dakpannen.



Kavels en bebouwing aan de Krimkade en hoek Vliet-Krimslot (★)



Nieuwbouw stedenbouwkundig plan **Krimwijk II**



Nieuwbouw Krimwijk II

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundig plan voor Krimwijk II wordt bepaald door vloeiende lijnen volgend aan de gebogen lijn van de strandwallen. Deze hoofdstructuur wordt versterkt door de rechte zichtassen die van noordwest naar zuidoost lopen, haaks op de Vliet.

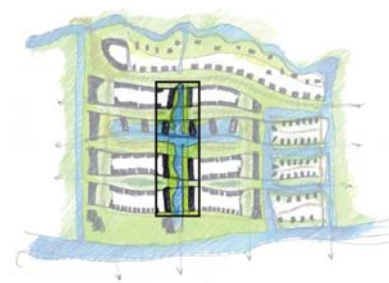
Het parkachtige karakter van de openbare ruimte sluit aan bij het bestaande woongebied Krimwijk en de landelijke/waterrijke omgeving. De groene uitstraling wordt verkregen door brede straatprofielen met groenstroken, een singel en brede oevers langs de waterlopen. Door de vloeiende en verspringende rooilijnen ontstaan afwisselend verbredingen en versmallingen in de openbare ruimte. Verschillende woonstraten krijgen hierdoor een besloten en kleinschalig karakter.

De bebouwing is divers en bestaat uit grondgebonden geschakelde en vrijstaande eengezinswoningen en appartementengebouwen. Krimwijk II is ingedeeld in zes deelgebieden met elk een eigen woonsfeer:

- A. Aan de Singel
- B. Appartementen langs het water
- C. Tussen het groen
- D. Vrij op de kavel
- E. Op de strandwal
- F. Op de dijk

Deel A wordt gevormd door de centraal liggende singel met aan weerszijden geschakelde individueel vormgegeven bebouwing. Het uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt onder de woningen in een halfverdiepte souterrain. Hierdoor worden de woningen als het ware opgetild, waardoor de statige uitstraling wordt versterkt. De woningen bestaan uit twee of drie bouwlagen met kap en zijn met de voorgevel georiënteerd op de singel.

De appartementengebouwen zijn gesitueerd in **deel B**, gelegen aan de waterzijde van de Sloot van van Leeuwen, langs de centraal gelegen vijver en enkele locaties aan de uiteinden van de zichtassen. De bebouwing bestaat uit woontorentjes van meerdere bouwlagen met appartementen die uitzicht bieden over het water. De appartementengebouwen vormen elk een eigen ensemble met een eigen samenstelling en opbouw van de hoofd-massa.



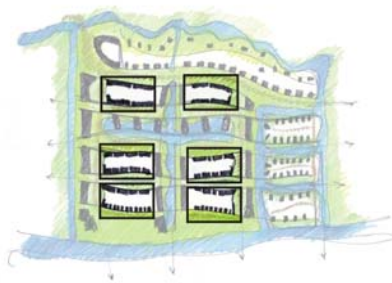
Deel A



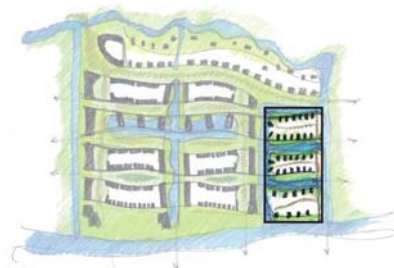
Deel B

Deel C bestaat uit een zestal woonblokken met grondgebonden eengezinswoningen langs woonstraatjes. Door de gebogen en verspringende rooilijnen ontstaan besloten woonstraatjes met elk een eigen karakter. De woonbebouwing bestaat uit twee tot drie bouwlagen met een gezamenlijke kap. Uitzondering hierop zijn de woningen aan de Vlietzijde van de wijk. Deze woningen bestaan uit vrijstaande of twee-onder-één-kap woningen met een eigen kap. Een meer open gevelstructuur verbindt de wijk met de groene zone van de Vliet en het aansluitende buitengebied. Per woonblok en -straat wordt gestreefd naar architectonische samenhang.

De wooneilanden vormen **deel D** van het plangebied. Op deze eilanden zijn vrijstaande woningen gesitueerd die georiënteerd zijn op het water. Daardoor is er sprake van een waterrijke ruimte met verrassende uitzichten. Erfafscheidingen, terrassen en steigers aan het water worden ontworpen in relatie tot de architectuur van de woningen.



Deel C



Deel D



Deel E



Deel F

De strandwal aan de zijde van Krimwijk vormt **deel E** van het plangebied. Langs het gebogen verloop van de wijkontsluiting bevinden zich enkele vrijstaande woningen en voornamelijk twee- en drie-onder-één-kapwoningen op ruime kavels. Het gebogen verloop en het ontbreken van herhaling en ritmiek in de bebouwing zorgt voor een uitstraling van een fraaie laan. Langs de Krimkade blijven meerdere kavels en woningen behouden (zie Krimkade en hoek Vliet-Krimsloot).

Aan de waterzijde bij de wooneilanden worden zogenaamde geschakelde 'dijkwoningen' gerealiseerd van drie lagen. Deze woningen vormen **deel F** van Krimwijk II. Door het verschil van polder- en boezemniveau ontstaat een hoogteverschil tussen voor en achterzijde van de woningen. Door de ligging aan het water en de bijzondere context van de dijk krijgt dit gebied een eigen uitstraling. De vormgeving van de woningen zal afgestemd worden op de beeldtaal die voor de hele wijk van toepassing is.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

Deze meer recent ontwikkelde wijken kenmerken zich voornamelijk door hun diversiteit aan bebouwingsvormen en een samenhangend beeld met veelal lichte kleuren en materialen afgewisseld door architectonische accenten. Het welstandsbeleid is gericht op het behouden van de samenhang en afstemming op belendende bebouwing. Hierbij zal voornamelijk aandacht moeten worden besteed aan aan- en uitbouwen en toevoegingen aan het dakvlak binnen de geschakelde bouwblokken. Deze dienen met elkaar overeen te komen wat betreft vorm, positionering en materiaalgebruik teneinde een samenhangend straatbeeld te behouden.

De vrijstaande woningen op de 'strandwal' in Starrenburg zijn door de positionering in het groen niet duidelijk zichtbaar vanaf de openbare ruimte en zijn dan ook welstandshalve minder gevoelig. Bij de overige woningen dient door de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte welstandshalve extra aandacht te worden besteed aan dakopbouwen en aan- en uitbouwen. Bij de middelhoogbouw in Starrenburg en Beukenrode dient de huidige vorm en gevelindeling behouden te worden en zal geen ruimte bestaan voor aanpassingen voor wat betreft vorm en materiaalgebruik.

Krimwijk II is gelegen aan de rand van Voorschoten en vormt met de landschappelijke omgeving, de strandwallen en de Vliet een bijzonder gebied. De landschappelijke elementen hebben ten grondslag gelegen aan het stedenbouwkundig plan wat tot uiting komt in de vloeiende hoofdstructuur, de parkachtige setting, zichtassen en de afwisseling van open en besloten ruimten. Doordat de architecten *kris kras* door de wijk onderdelen van het plangebied ontwerpen ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld.

Uitgangspunt daarbij is een gemeenschappelijke beeldtaal voor de vormgeving van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Daardoor ontstaat een divers woongebied met een eigen herkenbare identiteit. Belangrijkste kenmerken van de voorgestelde beeldtaal zijn; romantisch, klassiek en decoratief. Het welstandsbeleid voor de nieuwbouw van Krimwijk II is gericht op het streven naar een aangename, parkachtige en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met een eigen identiteit en stijl. Voor de zone langs de Krimkade en op de hoek Vliet-Krimsloot wordt gestreefd naar behoud van de landelijke uitstraling met vrijstaande traditionele woningen. Nieuwbouw vindt plaatst door individuele sloop en nieuwbouw per kavel.

Voor Starrenburg II + III is het 'Beeldkwaliteitplan Starrenburg' opgesteld. Voor Krimwijk II is voorafgaand aan de ontwikkeling, specifiek voor deze wijk, een welstandsuitwerking gemaakt met welstandscriteria. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de richtlijnen en uitgangspunten van deze uitwerkingen en plannen.

WELSTANDSNIVEAU

Het deelgebied 'Woonwijken 1990-heden' is aangewezen als regulier welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van de desbetreffende wijk of deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- Streven naar een verzorgde en samenhangende vormgeving van erfafscheidingen;
- De gestapelde bebouwingselementen hebben door de vrije positionering eenzijdige oriëntatie. Hiermee dient rekening te worden gehouden met ontwikkelingen aan en/of bij deze bouwblokken;
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient de bebouwing te worden geïntegreerd in de rooilijn;
- Behouden van het karakter van (half)open woonblokken met een vrijwel gesloten wandwerking aan de openbare ruimte;
- Relatie met eventueel aanwezige aangrenzende polderlandschap behouden, (nieuwe) bebouwing/bouwwerken mogen deze visuele relaties niet verstoren.

Massa en vorm van het gebouw

- Bebouwing afstemmen op de bouwhoogte, –massa en kapvorm, zadeldak of schilddak, van de belendende bebouwing
- Vormgeving van gestapelde bebouwing aanpassen op aangrenzende lage bebouwing door verticale gevelgeleding en een teruggelegen bovenste bouwlaag en een platdak.
- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw is het van belang te streven naar inpassing tussen de bestaande bebouwing en dient het bouwwerk zich te conformeren aan de bouwstijl en materialisering van de bebouwing in het bouwblok;
- Bij woningblokken, die één stedenbouwkundig geheel vormen, dienen toevoegingen per woning ondergeschikt te zijn aan de hoofdstructuur van het blok en de ritmiek niet te verstoren. Een eenmaal toegevoegde uitbreiding aan de woning is in beginsel de standaard uitvoering voor de overige woningen in het blok. Dit om de samenhang van elk blok woningen te waarborgen;
- Voor vrijstaande woningen geldt: hoe dichter de woningen op elkaar komen te staan, hoe meer samenhang tussen het uiterlijk van de verschillende ontwerpen dient te worden aangebracht. Dit houdt in : samenhang in vorm en kleur van de dakvlakken, in goothoogtes, in het al dan niet aanbrengen van een schuin dak op een aanbouw, samenhang in de kleur van de eventuele gevelsteen, en meer algemeen samenhang in schaal en maat en in vorm en silhouet van de woningen.

Detaillering van het gebouw

- Behouden van de overwegende horizontale gevelgeleding;
- Vormgeving en materialisering van de gevels en dakvlak afstemmen op de belendende bebouwing, streven naar zorgvuldig en duurzaam materiaalgebruik;
- Bakstenen, in Beukenrode gele baksteen. Dakbedekking van donkere dakpannen; Gevelaccenten kunnen worden voorzien van een afwijkende kleur mits toegepast in het gehele bouwblok. Tegengaan van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria. Voor Krimwijk II zijn aanvullende sneltoetscriteria van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA te behouden kavels Krimkade en hoek Vliet en Krimslot

Onderstaande welstandscriteria hebben uitsluitend betrekking op de kavels aan de Krimkade en hoek Vliet-Krimslot die niet in het kader van het stedenbouwkundig plan Krimwijk II zijn ontwikkeld.

Ligging in de omgeving

- Het bestaande verkavelingspatroon blijft behouden, met ruime tussenruimten en doorzichten tussen de woningen onderling;
- De woning is vrijstaand en sterk terugliggend op een ruime kavel gepositioneerd en verspringt in rooilijn ten opzichte van de naburige woning;

Massa en vorm van het gebouw

- De afmeting van de hoofdvorm van de woning is kleinschalig en bestaat uit één bouwlaag en een kap;
- De hoofdvorm is enkelvoudig (niet samengesteld uit meerdere volumes). Afwijkingen zijn mogelijk door kleinere volumes duidelijk ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- De hoofdvorm heeft een overwegend horizontale gelaagde opbouw die bestaat uit een lage plint, een middenstuk en een kap;
- De hoogte van het dakvlak vanaf de gootlijn (verticaal gemeten) is minimaal 1/2 en maximaal twee maal zo hoog als de onderliggende gevelhoogte;
- Geen platte daken en geen gebogen dakvlakken;
- De voorgevel van de grondgebonden woning is georiënteerd op het water en is open en representatief vormgegeven;
- De woning heeft een individuele expressie en onderscheidt zich ten opzichte van de naburige woningen;
- De gevelindeling is verticaal geled door overwegend verticale gevelopeningen;
- Er is enige plasticiteit in de gevel door dieptewerking van bijvoorbeeld neggen, kolommen, penanten, metselwerk en andere gevelelementen. Geen vlakke gevels.

Detaillering van het gebouw

- Bij renovatie of toevoegingen aan bestaande bebouwing is de oorspronkelijke geveldetaillering gehandhaafd of teruggebracht;
- Bij nieuwbouw is een interpretatie van de oorspronkelijke detaillering en ornamenten van vergelijkbare omliggende bebouwing toegepast;
- Gevels zijn overwegend in roodbruin metselwerk opgetrokken;
- De kap is bedekt met oranjerode of donkere dakpannen;
- De woning is voorzien van een plint die is vormgegeven met een afwijkende kleur baksteen of andersoortige (natuur)steen;
- Het kleurgebruik is afgestemd op de kleuren van de direct omliggende bebouwing. Draaiende delen van kozijnen zijn in een donkere kleur uitgevoerd. Geen felle kleuren die sterk contrasteren met de omliggende bebouwing.
- Een mee-ontworpen toevoeging zoals een dakkapel, garage, een erker en dergelijke is in vormgeving en kleur afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume.

AANVULLENDE SNELTOETSCRITERIA VOOR KRIMWIJK II

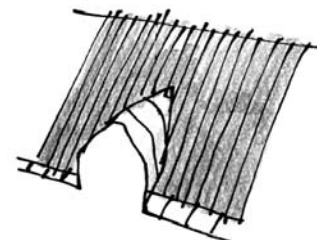
Voor de nieuwbouw van Krimwijk II zijn voor de welstandstoetsing van veel voorkomende kleine bouwwerken enkele uitzonderingen op de sneltoetscriteria zoals opgenomen in paragraaf 3.3.

Uitgangspunt is dat, vanwege de eigen beeldtaal van Krimwijk II, meer aandacht besteed moet worden aan afstemming op de architectuur van het hoofdvolume. Toevoegingen zoals dakkapellen, serres, erkers, garages, balkons e.d. mogen het bestaande profiel, compositie en architectuur van de woning niet verstoren.

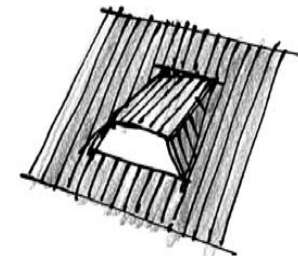
Dakkapellen

De dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria voor dakkapellen in paragraaf 3.3.1 wordt voldaan, met inachtneming van onderstaande criteria:

- De dakkapel aan de voorkant is:
 - uitgevoerd in dezelfde architectuurstijl als het hoofdgebouw en voorzien van een aangepakt dakvlak (geen plat dak), en;
 - voorzien van een kap die is afgestemd op de dakvorm van het hoofdgebouw en uitgevoerd in hetzelfde materiaal en kleurgebruik, of;
 - voorzien van een kap met een eigen kapvorm passend in de beeldtaal van de bebouwde omgeving. Afwijkend kleur- en materiaalgebruik is mogelijk.



Dakkapel aangepakt en voorzien van eigen dakvorm, uitgevoerd in een afwijkende kleur- en materiaalgebruik



Dakkapel aangepakt en afgestemd op dakvorm van het hoofdgebouw, uitgevoerd in hetzelfde kleur- en materiaalgebruik.

Aan- en uitbouwen

Een aan- of uitbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de loketcriteria voor aan- en uitbouwen in paragraaf 3.3.2 wordt voldaan, met inachtneming van onderstaande criteria:

- Een aan- of uitbouwen aan de voorkant is:
 - uitgevoerd in de vorm van een erker in dezelfde architectuurstijl als het hoofdgebouw. Gebogen vormen en hoeken zijn daarbij mogelijk;
 - voorzien van een plat of aangekapt dakvlak, afgestemd op de dakvorm van het hoofdgebouw;
 - uitgevoerd in vergelijkbaar materiaal en kleur als het hoofdgebouw.

Bijgebouwen en overkappingen

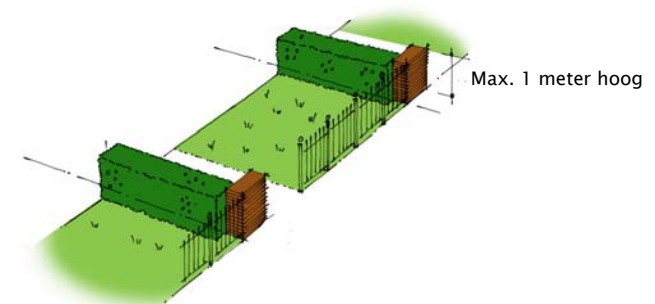
Een bijgebouw of overkapping voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de loketcriteria voor bijgebouwen en overkappingen in paragraaf 3.3.3 wordt voldaan, met inachtneming van onderstaande criteria:

- Een bijgebouw of overkapping is uitsluitend toegestaan als deze aan de achterkant wordt gesitueerd. Dat wil zeggen achter de achtergevellijn of op het zijrf achter de voorgevellijn voor zover deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen.

Erfafscheidingen

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de loketcriteria voor erfafscheidingen in paragraaf 3.3.4 wordt voldaan, met inachtneming van onderstaande criteria:

- Erfafscheidingen aan de voorkant van grondgebonden woningen zijn maximaal 1 meter hoog en wordt uitgevoerd in dezelfde stijl zoals bedoeld in oorspronkelijk ontwerp met hagen, gemetselde muurtjes of in staal of gietijzer tussen betonnen of gemetselde balusters, in vormgeving en kleur afgestemd op de architectuur van het gebouw en eventueel daarop aanwezige (balkon)hekwerken;
- Erfafscheidingen rondom een appartementengebouw is maximaal 1 meter hoog en wordt uitgevoerd in dezelfde stijl zoals bedoeld in oorspronkelijk ontwerp met gemetselde muurtjes of hagen. Draaiende delen, zoals poorten, zijn uitgevoerd in staal, giet- of smeedijzer in vormgeving en kleur afgestemd op de architectuur van het gebouw en eventueel daarop aanwezige (balkon)hekwerken.



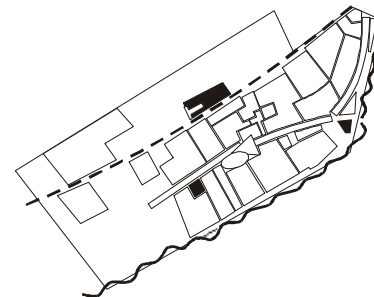
Erfafscheidingen aan de voorkant maximaal 1 meter hoog en uitgevoerd in hagen of in staal of gietijzer tussen betonnen of gemetselde balusters.

2.3.10 BEDRIJVENTERREINEN (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Bedrijven zijn in de gemeente Voorschoten hoofdzakelijk geclusterd op drie bedrijventerreinen, 'Dobbewijk' aan de overzijde van het spoor omsluit de geschakelde woningen van de gelijknamige woonwijk en grenst direct aan het landelijk gebied. Bedrijventerrein 'Rouwkooplaan' is gesitueerd aan het lint en is hier met de bebouwing ook op georiënteerd. Aan de andere zijde wordt het terrein ingesloten door de wijken Starrenburg I en II. Het bedrijventerrein "Gemeentewerf" aan de Hofweg is het derde bedrijventerrein binnen de gemeente Voorschoten.

De openbare ruimte van deze terreinen is over het algemeen eenvoudig ingericht. Op de terreinen zijn zowel klein- als grootschalige bedrijven met verschillende functies gevestigd. De bebouwing is veelal grootschalig en sober vormgegeven met weinig aansprekende materialen.



Goede overgang naar het buitengebied, met kleuren passend bij het landschap en afschermend groen binnen het plangebied.



"Donkwoning" is een rijksmonument

Dobbewijk

Bedrijventerreinen worden gekenmerkt door grootschalige bebouwing met veelal sobere vormgeving en weinig aansprekende materiaalgebruik. Er dient gestreefd te worden naar architectonische variatie en een duidelijke positionering en oriëntatie van de panden.



Bebouwing eentonig met donkere kleur en kolossaal waardoor een harde rand ontstaat.



Straatbeeld beïnvloed door reclame en geparkeerde auto's.



Passend kleurgebruik waardoor bebouwing opgaat in de omgeving.



Streven naar architectonische variatie.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

Het beleid is er op gericht de uitstraling van de terreinen waar mogelijk te verbeteren door middel van het streven naar architectonische variatie en kwaliteit en naar herinrichting van de openbare ruimte. Hierbij dient extra aandacht aan de randen, die het aanzicht van het terrein vormen, te worden besteed.

Voor dobbewijk is een beeldkwaliteitplan opgesteld met uitgebreide richtlijnen en referenties ten aanzien van beeldkwaliteit. Bij beoordeling van bouwwerken voor dit bedrijventerrein zal de welstandscommissie het plan beoordelen aan de hand van deze richtlijnen ten aanzien van vormgeving, materiaal en kleurgebruik.

WELSTANDSNIVEAU

De bedrijventerreinen in de gemeente Voorschoten zijn aangewezen als reguliere welstandsgebieden.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- De wegenstructuur moet helder en duidelijk van opzet zijn. Richtingsgevoel en oriëntatie dienen niet alleen door middel van bewegwijzering tot stand te komen, maar ook door de logica van de wegenstructuur.
- Het profiel van de wegen is voor een belangrijk deel beeldbepalend, waarbij de verhouding van hoogte en breedte essentieel is. De verhouding dient karakteristiek te zijn voor de aard van het gebied. Een profiel met een te hoge wand of brede horizontale gevels met kleine ruimte tussen de gevelwanden, vormt al snel een te stedelijke indruk;
- Aan alle voorzijden (grenzend aan de openbare weg) van de bedrijfskavels dient de bebouwing in één rooilijn te staan met de belendende bebouwing. Hierdoor ontstaat een duidelijk profiel;
- Openluchtopslag van goederen achter de bebouwing situeren;
- Het gebruik van groen kan een te stedelijke 'harde' omgeving verzachten. Zeker op een bedrijventerrein zijn groenvoorzieningen daardoor belangrijk. Vaak worden groenvoorzieningen geplaatst in zogenaamde restruimtes, terwijl deze juist als volwaardig component in de omgeving dienen te worden opgenomen;
- Het kavelgroen dient aansluiting te vinden bij het openbaar groen aan de straatzijde. Hiervoor dient bij de kavelinrichting een groenplan te worden vervaardigd. Zo komt er een overgang tussen openbare ruimte en privéterrein.

Massa en vorm van het gebouw

- Er dient gestreefd te worden naar een eenduidige hoofdvorm van bebouwing met een zelfde richting, ten behoeve van een rustige en herkenbare omgeving;
- Eenvoudige vormgeving en terughoudend kleurgebruik bij productie- en/of opslaghallen. Bij nevenfuncties zoals kantoren, ontvangstruimte en kantine is een afwijkende vormgeving toegestaan;
- Bedrijfswoningen, voor zover toegestaan, bij voorkeur integreren in de bouwmassa of voorzien van een utilitair uiterlijk. Hierdoor ontstaat een samenhangend geheel tussen bedrijfspanden en woonbebouwing;
- Bij de gevelindeling dient er een evenwichtige compositie te zijn tussen de verschillende gevelopeningen. Ramen moeten een passende indeling en verhouding hebben. Grotere openingen, zoals laad- en losdeuren, moeten op een zorgvuldige manier worden opgenomen in de gevelindeling en hoeven daarmee geen afbreuk te doen aan de gevel.

Detailering van het gebouw

- In het algemeen dient bij materiaalkeuze van de bebouwing gezocht te worden naar een kwalitatief hoogwaardige afwerking. Bij toepassing van stalen damwandprofielen dient veel zorg besteed te worden aan afwerking en bescherming tegen beschadiging. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door het aanbrengen van een gemetselde borstwering van tenminste 1,0 meter;
- Geen toepassing van metalen (nissehutten) en betonplaten loodsen;
- Bij kavels die grenzen aan aanliggende (woon)bebouwingen en/of het landelijk gebied is toepassing van een reflecterende beglazing voor raamopeningen en/of gevelbekledingen niet toegestaan;
- Bij bebouwing grenzend aan het landelijk gebied dient gedacht te worden aan kleuren zoals licht- en donkergrijs/aluminium, grijsblauw, groen of donkergroen.
- Voor het aanbrengen van reclame-uitingen wordt verwezen naar de welstandscriteria voor reclame-uitingen (paragraaf 3.2.1).

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

2.3.11 GROOTSCHALIGE VOORZIENINGEN NASSAUKADE (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

Het deelgebied Nassaukade is gelegen achter het lint tussen Nassauwijk en Adegeest en kenmerkt zich door een parkachtige uitstraling. Het vormt samen met het agrarisch gebied, park Adegeest, Burgemeester Berkhoutpark, Beukenrode en de ijsbaan een groene wig, die haaks op het lint dwars door het verstedelijkte gebied van Voorschoten loopt.

In het gebied is een aantal grootschalige voorzieningen gesitueerd, o.a. enkele basisscholen, een verzorgingscentrum en een kerk, in een groene parkachtige setting. De openbare ruimte bestaat uit grasvelden met boomgroepen en -rijen met weinig onderbegroeiing. Hierdoor heeft de openbare ruimte een groene en open uitstraling. Daarin zijn de vrijstaande bebouwingscomplexen gesitueerd. Door het open karakter van de openbare ruimte heeft deze bebouwing eenzijdige uitstraling.

De bebouwing is opgebouwd uit drie of vier bouwlagen met een platdak. De inrichting van het plattegrond van de complexen is gevarieerd. En wat vormgeving betreft hebben de bebouwingselementen een eenvoudige uitstraling. De complexen worden hoofdzakelijk gekenmerkt door rechte hoekige vormen met symmetrische horizontaal gelede gevels. Sommige gevels krijgen enigszins reliëf door uitstekende balkons.

Het materiaalgebruik bestaat overwegend uit lichte bakstenen en witte deuren en kozijnen. Van oorsprong liep door het gebied de Elstlaan, een smal bomenlaantje, wat nu eindigt aan de rand van het Burg. Berkhoutpark. De relatie van het gebied rondom de Nassaukade met de omliggende groengebieden is van groot belang voor de uitstraling van het gebied zelf maar ook voor de groene wig in een groter verband.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

In dit gebied is een aantal grootschalige voorzieningengebouwen als losse elementen in een open parkachtige setting gesitueerd. Deze bebouwingscomplexen hebben eenzijdige uitstraling en een rechthoekige vormgeving met een eenvoudige detaillering. Het welstandsbeleid zal zich voornamelijk toespitsen op uitbreiding of vervanging van de bestaande bebouwing. Hierbij dient rekening te houden met dezijdigheid van de bebouwing, afstemming op de hoofdbebouwing en de relatie met de omliggende groenstructuren in het gebied zelf en de aangrenzende groengebieden als onderdeel van een groene wig door de kern. Het zou ruimtelijk gezien een toegevoegde waarde voor het gebied zijn wanneer dit laantje weer werd doorgetrokken.

WELSTANDSNIVEAU

Het gebied 'Grootschalige voorzieningen Nassaukade' is aangewezen als een regulier welstandsgebied.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

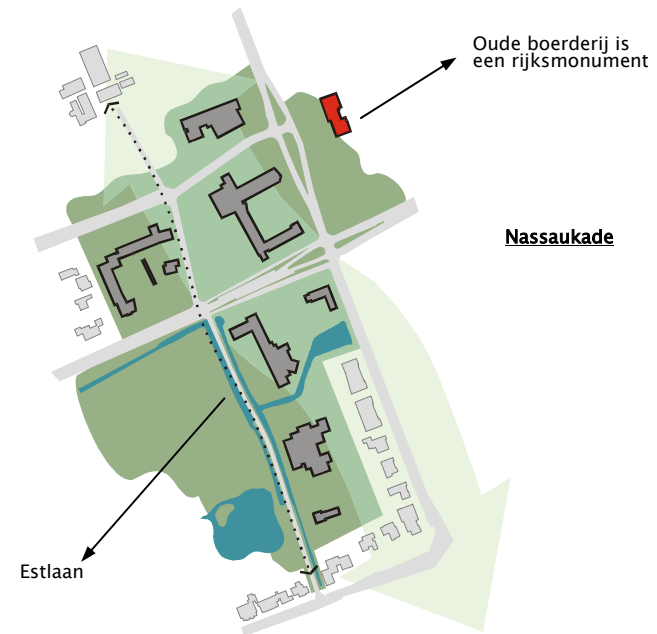
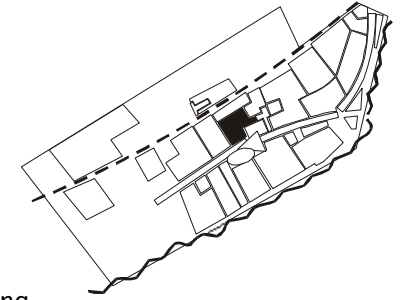
- Bebouwing als losse elementen schijnbaar willekeurig gesitueerd in een groene setting. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de positie en oriëntatie te worden afgestemd op de bebouwing in de omgeving;
- Behouden van de alzijdige uitstraling van de bebouwing;
- Bij nieuwe ontwikkelingen bestaande (zicht)relaties met aangrenzende groengebieden niet verstoren, waar mogelijk versterken;
- Erfinrichting met een groene uitstraling vormgegeven met streekeigen beplanting, dient onderdeel uit te maken van het architectonisch ontwerp.

Massa en vorm van het gebouw

- Maximaal vier bouwlagen of drie bouwlagen met een 4^e teruggelegen bouwlaag;
- Bij verbouwing, renovatie of uitbreiding dient de vormgeving en materialisering recht te doen aan de bouwstijl en het materiaal- en kleurgebruik van het hoofdgebouw;
- Bij (vervangende) nieuwbouw dient het nieuw te realiseren bouwwerk een eigen individuele architectonische identiteit te krijgen;

Detailering van het gebouw

- Baksteen in lichte tinten;
- Streven naar duurzaam materiaalgebruik;
- Tegengaan van het gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren;
- Handhaven van horizontale gelding van de gevels.



Parkachtige open setting met losse bebouwingselementen.



Rechthoekige vormgeving met lichte kleuren.

2.3.12 SPORT- EN RECREATIEPARKEN (REGULIER WELSTANDSGEBIED)

GEBIEDSBESCHRIJVING

In Voorschoten kent men één grootschalig sportcomplex, namelijk Sportpark Adegeest. Dit sportpark is gelegen tussen Noord-Hofland en Adegeest en vormt samen met de landgoederen Beresteijn en Berbice een groene buffer die reikt tot aan het bebouwingslint Leidseweg.

Het sportcomplex bestaat uit sportvelden, een zwembad (Het Wedde) en een golfterrein. Het sportcomplex wordt gekenmerkt door de grote open ruimtes van de sportvelden en parkeergelegenheden, veelal omrand met hoog opgaand groen dat het zicht op de sportvelden en bebouwing ontnemt. De bebouwing is divers maar heeft over het algemeen een utilitair karakter en kent een eenvoudige vormgeving die voornamelijk bestaat uit één of twee lagen met plat dak of eenvoudig zadeldak. Door kleurgebruik is een aantal gebouwen opvallend aanwezig.

Ten noorden van het sportpark is een volkstuinen complex aanwezig met een diversiteit aan kleinschalige bebouwing van maximaal één laag met of zonder kap.

BELEID, WAARDEBEPALING EN ONTWIKKELING

De combinatie van relatief lage bebouwing en open ruimtes in een 'groene omlijsting', die reikt tot aan het bebouwingslint Leidseweg, is het belangrijkste kenmerk. Grootschalige ontwikkelingen zijn vanwege de al aanwezige functies niet te verwachten in deze gebieden. Bij eventuele nieuwbouw dient men de 'groene' relatie tussen het buitengebied en het bebouwingslint te respecteren en indien mogelijk te versterken.

Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de aanwezige kwaliteit van de bouwwerken en de landschappelijke en stedenbouwkundige setting. Voor de volkstuinen worden welstandshalve minimale eisen gesteld aan de verschijningsvorm van de bebouwing. Hiervoor zijn de bestemmingsplanvoorschriften richtinggevend.

WELSTANDSNIVEAU

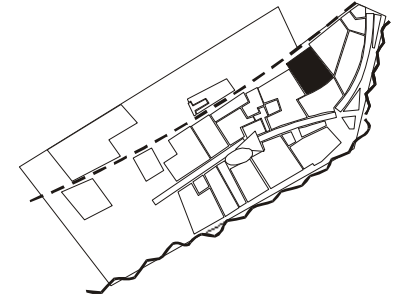
Voor het deelgebied 'Sport en recreatieparken' is een regulier welstandsniveau van toepassing.

WELSTANDSCRITERIA

De welstandscriteria dienen altijd in samenhang met de gebiedsbeschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop het bouwwerk van toepassing is, te worden gehanteerd.

Ligging in de omgeving

- De positie en oriëntatie van het bouwwerk dienen zich zoveel mogelijk te voegen naar de landschappelijke structuur. Gebruik maken van zichtrelaties en landschappelijke verbijzonderingen, zoals waterlopen;
- Indien er sprake is van clustering van bouwwerken dient het bouwwerk zich te voegen naar de bestaande stedenbouwkundige opzet;
- Bij (vervangende) nieuwbouw altijd rekening houden met het ensemble van alle bebouwing in de directe omgeving, positie en oriëntatie van oorspronkelijke bebouwing is richtinggevend;
- Uniformiteit in erfafscheiding voor het gehele complex of erf nastreven.



Utilitair eigentijds karakter van de bebouwing.



Streven naar verzorgde erfafscheidingen.

Massa en vorm van het gebouw

- Bouwhoogte bij voorkeur beperken tot maximaal twee lagen met plat dak of eenvoudige zadeldak (flauwe dakhelling);
- Kleinschalige maatvoering waardoor een sterk contrast tussen het landschap en de bebouwing wordt vermeden;
- Bij (vervangende) nieuwbouw is vrijheid mogelijk bij de invulling van de bouwstijl en de architectonische karakteristiek van het bouwwerk;

Detailering van het gebouw

- Duurzaamheid, alternatieve energieopwekking en relatie met water kunnen bij uitstek in de architectuur tot uitdrukking worden gebracht;
- Bijgebouwen en toevoegingen aan bebouwing dienen te passen bij de bebouwing (bouwcomplex) als geheel. Vormgeving en kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen of aan- en uitbouwen afstemmen op de hoofdbebouwing;
- Geen kleurstelling die sterk contrasteren met het groene karakter van het gebied;
- Aan het gebouw dient afleesbaar te zijn wat de functie is.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Voor toetsing van bouwaanvragen die vallen onder de zogenaamde veel voorkomende kleinere bouwwerken wordt verwezen naar de sneltoetscriteria.

2.4 PROCEDURE BIJ GROTERE (HER)ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Toelichting

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt.

Procedure

Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van deze welstandscriteria wordt voortaan een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige of de supervisor, in overleg met de welstandscommissie.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwwerken start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.



3 OBJECTGERICHTE WELSTANDSCRITERIA

3.1 TOELICHTING

In dit hoofdstuk zijn de objectgerichte welstandscriteria opgenomen voor bouwwerken die een eigen serie welstandscriteria vergen. Deze welstandscriteria hebben betrekking op een type gebouw of bouwwerk en zijn dus niet gerelateerd aan een gebied.

Er kan onderscheid worden gemaakt in specifieke bouwwerken en de kleinere veel voorkomende licht-vergunningplichtige bouwwerken, waarvoor zogenaamde sneltoetscriteria zijn opgesteld.

3.2 WELSTANDSCRITERIA VOOR SPECIFIEKE BOUWWERKEN

Er zijn bouwwerken te benoemen die cultuurhistorisch zeer waardevol zijn, een zo specifieke functie hebben en/of zo beeldbepalend zijn voor bepaalde gebieden dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader met een set van (relatieve) welstandscriteria ontwikkeld is. De welstandscriteria voor deze bouwwerken zijn op dezelfde wijze opgebouwd als voor de gebiedsgerichte uitwerkingen.

In Voorschoten zijn voor (gevel)reclames, bruggen, straatmeubilair, woonboten en monumenten en beeldbepalende panden specifieke toetsingscriteria opgesteld. Deze bouwwerken hebben een belangrijke en beeldbepalende invloed op de beeldkwaliteit van Voorschoten.

Het betreft bijna altijd reguliere vergunningaanvragen, waardoor de vergunningaanvraag altijd aan de welstandscommissie wordt voorgelegd. De welstandscommissie zal bij de beoordeling de criteria interpreteren in het licht van het concrete bouwwerk in samenhang met het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waarin het bouwwerk is gesitueerd.

3.2.1 RECLAME-UITINGEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Dus ook een naamsaanduiding valt onder een reclame-uiting. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

Reclame-uitingen zijn bouwvergunningplichtig als de reclame fysiek tegen een bouwwerk (gevel) wordt aangebracht of als de reclame zelf een bouwwerk is (reclamezuil). Voor overige reclame-uitingen is een zogenaamde reclamevergunning nodig zoals geregeld in artikel 4.4.2 van de APV. Een reclamevergunning kan verleend worden als deze onder andere voldoet aan redelijke eisen van welstand. (art. 4.4.5 APV). Als uitgangspunt voor een effectieve reclamevoering hanteert de gemeente Voorschoten de volgende regel: "Niet kwantiteit maar kwaliteit is bepalend voor de attentiewaarde". In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst. Zo dienen reclame-uitingen voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht/vervaardigd vermeden te worden. In algemeenheid is geen veelheid van merkreclames toegestaan.

Gevelreclames kunnen een dorpsbeeld ernstig verstoren als ze geen harmonische toevoeging zijn die past binnen het gevelontwerp. Een goed reclamebeleid voorkomt dat winkeliers of bedrijven tegen elkaar op gaan bieden met nog grotere en opvallender reclame waardoor de winkelomgeving respectievelijk het bedrijventerrein als geheel achteruit gaat.

WELSTANDSCRITERIA voor reclame-uitingen in winkelgebieden

Reclame-uitingen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Algemeen

- De basis waarop het ontwerp van de reclame-uiting zich moet richten is de structuur van het bouwwerk of ruimte waaraan het is verbonden;
- Reclame als toevoeging aan een bestaand bouwwerk moet zich aanpassen aan de architectonische structuur van het gebouw;
- In geval van nieuwbouw zal de reclame integraal in de architectuur mee ontworpen moeten worden.

Plaatsing en aantal

- In beginsel één reclame evenwijdig aan de gevel en één uithangbord of lichtbak loodrecht op de gevel. Indien er sprake is van een hoekpand dan zijn er aan beide gevels één reclame-uiting toegestaan. Daarvan mag er slechts één 'uithangbord of lichtbak loodrecht op de gevel' zijn;

- Indien het pand is voorzien van een brede luifel dan mag in plaats van het uithangbord of de lichtbak loodrecht op de gevel een reclame-uiting tegen de voorrand van de luifel worden aangebracht;
- Bijvoorkeur reclame-uitingen aangebracht op daarvoor in de architectuur opgenomen koofborden of reclamevelden;
- Reclames loodrecht op de gevel, niet hoger aangebracht dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping en dient, horizontaal gemeten, 0.50 m van de rijweg verwijderd te blijven;
- Reclames evenwijdig aan de gevel, aangebracht op de borstwering van de eerste verdieping, onder de onderzijde van de raamdorpels op de eerste verdieping;
- Reclame aangebracht op bouwlagen met een woonbestemming is niet toegestaan;
- Reclames buiten het bouwsilhouet, bijvoorbeeld op daken of dakgoten of bevestigd aan erkers of balkons, zijn niet toegestaan;
- Reclames bevestigd aan kolommen, bijvoorbeeld van winkelgalerijen is niet toegestaan;
- Herhaling van een reclame aan één gevel, bijvoorbeeld meerdere malen dezelfde tekst, is niet gewenst;
- Reclames aan zogenaamde 'blinde' zijgevels worden alleen toegestaan als zij esthetisch bijzonder goed zijn verzorgd;
- Geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of verkeersborden ernstig belemmeren;
- Reclame op markiezen uitsluitend op de volant geplaatst.

Maatvoering

- Bij plaatsing evenwijdig aan de gevel: het geheel niet breder dan één etalageraam of toegangsopening, niet hoger dan 0.60 meter en niet dikker dan 0.20 m;
- Over meer panden doorlopende reclame is niet toegestaan;
- Bij plaatsing loodrecht op de gevel: het geheel (inclusief draagconstructie) niet groter dan 0.75 m²;
- Verticale reclames mogen niet hoger zijn dan één verdieping en afhankelijk van de situatie niet breder dan 0.50 m. Dit type is niet toegestaan aan gevels van woningen die zich boven winkels bevinden.

Vorm

- In de voorgevel de reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel. De samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren;
- Bij voorkeur reclames uitgevoerd in geschilderde, losse of open letters en tekens;
- Tegen een voorrand van een luifel wordt alleen reclame toegestaan die bestaat uit losse letters of geschilderde reclame. Een lichtbak aan de onderkant van de luifel is toegestaan als deze niet te groot is en voetgangers niet hindert;
- Geen mechanisch bewegende delen.

Materiaal en kleur

- Lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk, intermitterend licht of daglichtreflecterende reclame zijn niet toegestaan;
- Geen toepassing van felle kleuren.

Overige

- Reclame voor diensten of producten die niet in het pand plaatsvinden respectievelijk verkocht worden is niet toegestaan;
- Vlaggen, reclamevlaggen, indien meer dan 1 per 6.0 m gevallengte zijn niet aanvaardbaar;
- Reclames tegen of achter ramen of glazen deuren, zichtbaar vanaf de openbare weg, worden ook als reclame aangemerkt;
- Banieren mogen niet hoger zijn dan één verdieping en zijn niet toegestaan aan gevels van woningen die zich boven winkels bevinden;
- Vrijstaande vlaggenmasten, anders dan voor algemeen nut, zijn niet toegestaan.

WELSTANDSCRITERIA voor reclame-uitingen in beschermd dorpsgezicht

Reclame-uitingen in het beschermd dorpsgezicht (Voorstraat en omgeving) voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Plaatsing en aantal

- Gevelreclames zeer terughoudend toepassen; maximaal 2 uitingen per voorgevel. Aan de zijgevel is geen reclame toegestaan, tenzij er sprake is van een hoekpand met twee winkelpuien. Dan is er sprake van twee voorgevels..
- Geplaatst boven de entree, gecentreerd in de gevel of passend in de structuur van de gevel/winkelpui. Bij meerdere verdiepingen onder de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping.
- Niet boven een luifel, zonwering of markies en bij plaatsing op een luifel binnen de contouren van het boeiboord.
- Maximaal 1 vlag of banier per 6 meter gevelbreedte.
- Vlaggenstok bevestigd onder de vloer van de eerste verdieping. Banier plat of loodrecht bevestigd onder de bovendorpel van de kozijn op de eerste verdieping.
- Als de historische architectuur reeds voorziet in specifieke reclame mogelijkheden, zoals koofborden of velden tussen raamkozijnen en raamboog, zijn dat de enige plaatsen waar reclame kan worden aangebracht.

Maatvoering

- Reclame loodrecht op de gevel (uitstekend): afhankelijk van de ruimte vóór de gevel, niet groter dan 0.70 x 0.50 m en niet meer dan 0.50 m vóór de gevel uitsteken. De onderkant moet 2.40 m boven de straat zijn;
- Reclame evenwijdig aan de gevel (plat): uitvoeren in losse letters in één enkele regel en in afmetingen beperkt tot de breedte van de raam- of deuropening, maximaal 0.30 meter hoog en maximaal 50% breed t.o.v. de totale gevel-/luifelbreedte met een maximum van 3.00 meter. Maximaal 0.15 meter uit de gevel stekend, inclusief bevestigingsconstructie.
- Banier maximaal 1.20 meter hoog, 0.40 meter breed en bij loodrechte plaatsing maximaal 0.50 meter uit de gevel stekend, inclusief bevestigingsconstructie.
- Raamplakkaten en/of plakfolie tot maximaal 15% van de ramen is bedekt. Geplaatst aan de binnenkant van de ramen op de begane grond.

Vormgeving en kleur

- Een lichtbak op een monument is niet toegestaan. Een historisch pand vraagt eerder om een uithangbord dat eventueel aangelicht kan worden.
- De kleur zal recht moeten doen aan de historische sfeer en architectuur van het gebouw.
- Raamplakkaten en/of plakfolie uitgevoerd met losse plakbelettering van maximaal 0.15 meter hoog en/of semi-transparante plakfolie

Overige

- Een reclame-uiting mag de monumentale waarde van een monument of een naastgelegen monument niet aantasten.

WELSTANDSCRITERIA voor reclame-uitingen op bedrijventerreinen

Reclame-uitingen op bedrijventerreinen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Plaatsingen en aantal

- Reclame-uitingen dienen ondergeschikt te zijn ten opzichte van het hoofdgebouw en bij voorkeur meegenomen worden in het ontwerp;
- Maximaal twee gevelreclame per bedrijfsgevel.

Maatvoering

- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel niet breder dan 60% van de gevelbreedte met een maximum van 8.0 m en niet hoger dan 0.75 m;
- Gevelreclames loodrecht op de gevel maximaal 1.0 x 1.0 x 0.25 m.

Vorm

- In de voorgevel gevelreclame als zelfstandig element vormgegeven, waarbij de plaatsbepaling is afgestemd op en in verhouding is met de oorspronkelijke gevel;
- Gevelreclames evenwijdig aan de gevel bij voorkeur uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, bij voorkeur geen lichtbakken;
- Aan de randen van bedrijventerreinen zijn geen lichtbakken of felle kleuren toegestaan.
- Los geplaatste ornamenten zijn denkbaar, mits zorgvuldig vormgeven, geplaatst bij de toegang tot het bedrijf en qua hoogte lager dan het kantoorgedeelte van het bedrijf met een maximum hoogte van 3,50 m.
- In Starrenburg geldt de aangebrachte reclame als trendsetter d.w.z. dat de overige reclames hiervan afgeleid dienen te worden.

WELSTANDSCRITERIA voor reclame-uitingen in het openbare gebied langs en boven doorgaande hoofdwegen binnen de bebouwde kom (Het Lint)

Reclame-uitingen in het openbare gebied langs en boven doorgaande hoofdwegen binnen de bebouwde kom voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Plaatsing en aantal

- Reclames terughoudend toepassen. Deze reclames mogen het gebruik van de weg en de bewoning van de aanliggende panden niet hinderen;
- Niet in de nabijheid van monumenten geplaatst;
- Reclamezuilen mogen worden geplaatst als het openbare gebied daar voldoende ruimte voor biedt. Het aantal reclamezuilen dient zodanig beperkt te blijven dat ze met elkaar niet gaan overheersen;
- Bijabri's mogen maximaal twee wanden voor reclamedoeleinden worden gebruikt;
- In de gemeente mogen maximaal twee billboards worden geplaatst. De plaatsing speelt hierbij een belangrijke rol.

Maatvoering

- Aan lichtmasten ten hoogste één lichtreclamebak met een maximale oppervlakte van 0.75m². De onderkant van de lichtreclamebak dient zich ten minste 4.20 m boven de weg te bevinden.

Materiaal en kleur

- De kleur en lichtuitstraling dient terughoudend te zijn.

WELSTANDSCRITERIA voor reclame-uitingen in woonwijken en groengebieden (Landelijk gebied, landgoederen en parken, sport en recreatieparken en alle planmatige woonwijken)

Reclame-uitingen in woonwijken en groengebieden zijn in principe niet toegestaan en ook sport-, groen- of watergebieden en civiele kunstwerken worden gevrijwaard van reclame. Reclame komt in die gevallen niet overeen met de functie van het gebied. De beleving en aantrekkelijkheid van die gebieden voor bewoners en gebruikers staat voorop.

- Naamsaanduidingen in woonwijken zijn toegestaan in de maximale afmeting
0.40 x 0.60 m.
- Geen lichtbakken.
- Op sportterreinen zijn reclames gericht naar het openbare gebied niet toegestaan.

Het buitengebied en de landgoederen zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het is daarom ongewenst om reclame-uitingen in het buitengebied te plaatsen. Het Provinciaal beleid ten aanzien van reclame is hierbij richtinggevend.

3.2.2 BRUGGEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Door het grote aantal waterlopen binnen de gemeente Voorschoten zijn bruggen veel voorkomende ruimtelijke elementen in het beeld van het landschap en de kern. Er kunnen twee verschillende soorten bruggen worden onderscheiden; Bruggen ter ontsluiting van de aangrenzende kavels. Deze zijn meestal privé-eigendom, liggen veelal in het buitengebied en zijn kleinschalig van aard. En bruggen ter ontsluiting van woonwijken en in doorgaande routes. Deze bruggen zijn openbaar, liggen veelal in de bebouwde kom en dienen voornamelijk voor verkeersafwikkeling. Wat betreft de vormgeving van de privé bruggen is er sprake van een grote variatie. De bruggen zijn zowel in hout als in beton uitgevoerd. Daarnaast komen ook enkele bruggen opgetrokken uit metselwerk voor. De opbouw van de bruggen beperkt zich vrijwel altijd tot een houten of gietijzeren reling aan weerszijden. De openbare bruggen zijn eveneens zeer gevarieerd. In de woonwijken is meestal sprake van een brugontwerp dat is afgestemd op de stedenbouwkundige en/of architectonische eigenschappen in de directe omgeving. In het buitengebied en/of in doorgaande routes is veelal sprake van een zuiver technisch brugontwerp. In het algemeen kan gesteld worden dat het ontwerp van een brug sterk afhankelijk dient te zijn van de functie, betekenis en omgeving waarin deze wordt geplaatst.

WELSTANDSCRITERIA

Bruggen voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de gebiedsgerichte criteria van het betreffende gebied waarin de brug wordt geplaatst en aan onderstaande welstandscriteria en wordt voldaan.

WELSTANDSCRITERIA voor kavelontsluitende bruggen

Plaatsing en aantal

- Bij vervangende brug is de positionering van de oorspronkelijke brug richtinggevend;
- Niet meer dan één ontsluitingsbrug per kavel.

Maatvoering

- Breedte beperkt tot het functioneel nodige;
- Opbouw of reling niet hoger dan 1.00 meter gemeten vanaf het brugdek.

Vorm

- Licht gebogen of vlak brugdek.
- Sobere detaillering.

Materiaal en kleur

- Brug uitvoeren in hout, staal, metselwerk of beton.
- Opbouw of reling van hout of gietijzer.
- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Overige

- Geen hekwerk op de brug.

WELSTANDSCRITERIA voor overige bruggen

Maatvoering

- Breedte brugdek afgestemd op aansluitende wegvakken en verkeersfunctie;
- Reling niet hoger dan 1.30 meter gemeten vanaf het brugdek.

Vorm

- Visueel onderscheid van aansluitende wegvlakken is gewenst;
- Licht gebogen of vlak brugdek;
- Vormgeving afgestemd op de functie en betekenis van de brug;
- Vormgeving afgestemd op de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken van de omgeving;
- Bijzondere locaties kunnen door vorm en detaillering worden geaccentueerd.

Materiaal en kleur

- Brug uitvoeren in hout, staal, beton of metselwerk;
- Reling van hout, staal of gietijzer;
- Geen gebruik van sterk met de omgeving contrasterende kleuren.

Overige

- Visuele relatie met het te overbruggen water is wenselijk.

3.2.3 STRAATMEUBILAIR

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Straatmeubilair is een inrichtingselement dat vanuit verschillende oogpunten kan worden geplaatst. In de meeste gevallen wordt straatmeubilair zuiver toegepast om functionele redenen, zoals bijvoorbeeld bij lichtmasten en afval(verzamel)containers het geval is. Straatmeubilair kan echter ook geplaatst worden om een ruimte 'aan te kleden' of om bepaald gebruik van een ruimte te stimuleren. Hierbij kan worden gedacht aan de sierlichtmasten in het centrumgebied of bankjes op een plein.

In alle gevallen heeft straatmeubilair een visueel effect op de omgeving. Het inpassen van straatmeubilair afgestemd op de omgeving kan de visuele kwaliteit van een gebied of ruimte aanzienlijk versterken. Vanuit die gedachte is het belangrijk om ook voor straatmeubilair welstandsbeleid te voeren. Straatmeubilair is in beginsel vergunningvrij. Dat betekent dat preventief niet getoetst wordt aan redelijke eisen van welstand. Als het meubilair geplaatst wordt in het beschermd stads- en dorpsgezicht, is er wel een vergunningplicht en zal de welstandscommissie om advies worden gevraagd.

WELSTANDSCRITERIA

Straatmeubilair voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek zijn aan een voor de betreffende straat, plein, wijk of openbare ruimte eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde en vastgestelde trendsetter.

Als er geen trendsetter is, voldoet straatmeubilair in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de gebiedsgerichte criteria en onderstaande welstandscriteria wordt voldaan.

Plaatsing en aantal

- Straatmeubilair mag het uitzicht op openbare ruimte niet verstoren;
- Straatmeubilair dient een duidelijke relatie te hebben met de omgeving waarin het wordt geplaatst;
- De uitstraling ervan dient recht te doen aan de omgeving;
- Zowel functioneel als esthetisch vanuit de omgeving beredeneerd.

Maatvoering

- Het straatmeubilair dient te worden afgestemd op de maat en schaal van de betreffende openbare ruimte;
- De maatvoering moet afgestemd zijn op de functie van het object.

Vorm

- Gebruiksvriendelijk ontwerp;
- Straatmeubilair dient in vormgevende zin ook op elkaar te zijn afgestemd;
- In gebieden met een zelfde functie of een gelijke verschijningsvorm dient hetzelfde type van straatmeubilair te worden toegepast;
- De vorm dient de visuele kwaliteit van de omgeving altijd te versterken.

3.2.4 MONUMENTEN EN BEELDBEPALENDE PANDEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

In Voorschoten is met name in het beschermd dorpsgezicht een groot aantal monumenten en beeldbepalende panden gesitueerd. Deze gebouwen zijn divers van karakter en vertegenwoordigen een grote cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarde. Ze zijn zeer gevoelig als het gaat om nieuwe ontwikkelingen aan en/of nabij het bouwwerk, die de stedenbouwkundige structuur en/of architectonische verschijningsvorm negatief kunnen beïnvloeden. Het is daarom van belang om vanuit de welstand- en monumentencommissie zeer zorgvuldig met het cultuurhistorisch erfgoed van Voorschoten, in de vorm van monumenten en beeldbepalende panden, om te gaan.

In de Woningwet is een waarborg opgenomen met betrekking tot vergunningvrije bouwwerken in relatie tot monumenten. Vergunningvrije bouwwerken zijn namelijk licht-vergunningplichtig indien deze wordt geplaatst in, bij, op of aan een monument of een beschermd stads- en dorpsgezicht (Monumentenwet 1988) of daar waar een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is. In de bijlage is een overzicht opgenomen met alle monumenten.

WELSTANDSCRITERIA

De algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met deze specifieke criteria die zijn gericht op het behouden en versterken van het karakter van het monumenten of beeldbepalende gebouw in hoofdlijnen. Elke bouwaanvraag met betrekking tot een gemeentelijk of rijksmonument of beeldbepalend pand zal afzonderlijk door de monumentencommissie worden beoordeeld.

Voor de welstandstoetsing van licht-vergunningplichtige bouwwerken in beschermd dorpsgezicht (Voorstraat e.o.) en op, aan en bij monumenten zal de welstandscommissie naast de sneltoetscriteria tevens gebruik maken van onderstaande criteria:

Ligging in de omgeving:

- De gebouwen zijn als zelfstandige eenheden herkenbaar.

Massa en vorm van het gebouw

- Bij verbouwingen moeten de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar blijven.

Detaillering van het gebouw

- Bij renovatie, aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij het bouwwerk moet harmoniëren met het monument of het beeldbepalende pand;
- Vormgeving en detaillering dienen passend en in harmonie te zijn in het architectuurbeeld/bouwstijl van het hoofdgebouw en de omgeving, waarbij een hedendaagse interpretatie op de historische kenmerken mogelijk is, mits zorgvuldig vormgegeven;
- Gevelgeleding en -indeling dient gelijk te zijn aan die van de ritmiek en geleding van ramen en kozijnen van het hoofdgebouw en monumentale bebouwing in de omgeving;
- Dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen;
- Materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en géén kunststoftoepassingen. Ook geen kunststof dakbedekking en beplating;
- Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het gebouw.
- Antennes op, aan- en bij monumenten of in een beschermd dorpsgezicht dienen altijd achter de achtergevel geplaatst te worden, onzichtbaar vanaf de openbare weg;

3.2.5 WOONBOTEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Een woonboot is een **boot** die zo is ingericht dat men erop kan **wonen** en is over het algemeen niet meer bedoeld om er mee te reizen. Er kan onderscheid worden gemaakt in de volgende typen:

- **Arken:** Dit zijn betonnen casco's waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is bevestigd.
- **Scharken:** Dit zijn veelal metalen schepen, vaak afgekeurde binnenvaartschepen of schuiten, waarop een houten, stenen of kunststof opbouw is gemaakt. Ze lijken op Arken, maar onderscheiden zich door de metalen onderbouw.
- **Woonschepen:** vaak traditionele schepen, uit de vaart genomen binnenvaartschepen of anderszins historische schepen die een liggende (niet varende) woonfunctie hebben gekregen. De meeste gemeentes stimuleren dit type woonboot, aangezien het bijdragen levert aan het (historisch) stadsgezicht. Soms zijn deze woonschepen nog in staat tot varen.

Evenals bij andere woonvormen is ook bij woonboten merkbaar dat de gebruiker een groeiende ruimtebehoefte hebben. Dit uit zich in wijzigingen aan de oorspronkelijk vorm of de directe omgeving, zoals de oever, die niet altijd even gelukkig zijn voor wat betreft het aanzien. Daarnaast is er in veel gevallen behalve van een veelvormig uiterlijk van de boten sprake van gegroeide situaties voor alle bijbehorende voorzieningen als; oevertuinen, schuttingen, tuinhuisjes etc. Dit wordt mede veroorzaakt door het ontbreken van enige privé buitenruimte.

Naar mate een ligplaats zich in een meer geordende en openbare (veelal stedelijke) situatie bevindt, mogen er meer eisen aan het woonschip en de bijbehorende voorzieningen gesteld worden. Het omgekeerde is eveneens van toepassing. In nagenoeg niet geordende en nauwelijks openbare situaties kunnen minder eisen aan schepen en bijbehorende voorzieningen gesteld worden. Daarnaast mogen woonboten slechts een ondergeschikte toevoeging betekenen voor de openbare ruimten van water en oevers. Hiermede wordt bedoeld:

- Dat de breedte van het water bepalend is voor het gebruik van de oevers. Hoe smaller hoe minder mogelijk!
- Dat het aantal woonboten bepaald wordt door de na te streven karakteristiek van de openbare ruimte. Een beperkt aantal in een specifiek afgeschermd en beheerde zone of ongelimiteerde onafzienbare rijen met bijbehorende oeverkolonisatie.
- Dat de ligging van de boten ten opzichte van elkaar eveneens bepaald wordt door het gewenste beeld van de openbare ruimte.

In het algemeen geldt dat, ingeval woonboten gewenst/vereist zijn, uit oogpunt van ondergeschiktheid deze aan één van beide oevers met ruime intervallen (geen kop-staart) worden gesitueerd.

WELSTANDSCRITERIA

Woonboten zijn niet bouwvergunningplichtig (woonwagens wel!). Het fenomeen woonschip is dus niet volledig geïntegreerd in de Woningwetgeving, maar ook niet alle bestemmingsplannen kennen een regeling voor ligplaatsen voor woonschepen. Op dit moment zijn alleen voor Krimwijk II en Starrenburg II reeds regelingen in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast hanteert de gemeente een beleidsnota Woonboten (nadere regels mbt woonschepen en ligplaatsen van woonschepen zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening van Voorschoten), vastgesteld in 1997, ten aanzien van woonboten, waarin een welstandsadvies is geregeld. Bij de beoordeling of een woonboot of een daarop betrekking hebbend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand eisen wordt acht geslagen op de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van de uiterlijke verschijning van het woonschip in relatie tot de karakteristiek van de omgeving, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- de samenhang in de uiterlijke verschijning van het schip voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de verschillende onderdelen daarvan.



In open weidegebied kan de kleur van de woonboot van invloed zijn op het landschapsbeeld.



Hoe smaller het water hoe meer ruimte tussen de woonboten gewenst is.



Door het ontbreken van goed onderhoud van de oever kan een rommelig beeld ontstaan.

Situering

- Ligging parallel aan de oever;
- Ruimte tussen woonboten niet dichtzetten, hoe smaller het water hoe meer ruimte tussen de woonboten gewenst is. (Vanuit veiligheidsoverweging is een minimale afstand van 5 meter is wenselijk.)

Massa en vorm

- Zo veel mogelijk behouden van de oorspronkelijke vorm en belijning van de woonboot;
- Maximaal één bouwlaag met een plat of licht hellend dak;
- Horizontale geleding in het 'gevelbeeld';
- Gangboorden, voor- en achterdek vrijwaren van opbouwen;
- Zoveel mogelijk behouden van oorspronkelijke detailleringen.

Kleur en materiaal

- Het gebruik van kunststof materialen mag niet overheersen;
- Uitsluiten van beton en baksteen;
- Woonboten hebben terughoudende kleuren, aangepast aan het landelijk gebied en/of omgeving van de aanlegplaats en de oorspronkelijke kleuren van het schip.

3.2.6 WOONWAGENS

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

In de gemeente is nog één locatie aanwezig waar twee woonwagens staan. De intentie is om deze locatie op korte termijn op te heffen. Bouwaanvragen met betrekking tot deze woonwagens worden als zijnde regulier welstandsniveau in behandeling genomen als deze niet in het zicht liggen vanuit de Leidseweg (bij voorkeur door omzoming met groene bossage).

WELSTANDSCRITERIA

Bij de beoordeling of een woonwagen of een daarop betrekking hebbend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt acht geslagen op de volgende aspecten:

- de aanvaardbaarheid van de uiterlijke verschijning van de woonwagen in relatie tot de karakteristiek van de omgeving, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
- de massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
- de samenhang in de uiterlijke verschijning van de woonwagen voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de verschillende onderdelen daarvan.

Situering

- Ruimte tussen woonwagens niet dichtzetten. (Vanuit veiligheidsoverweging is een minimale afstand van 5 meter wenselijk.)

Massa en vorm

- Zo veel mogelijk behouden van de oorspronkelijke vorm van de woonwagen;
- Maximaal één bouwlaag met een plat of licht hellend dak;
- Horizontale geleding in het 'gevelbeeld';
- Zoveel mogelijk behouden van oorspronkelijke detailleringen.

Kleur en materiaal

- Het gebruik van kunststof materialen mag niet overheersen;
- Woonwagens hebben terughoudende kleuren, aangepast aan de omgeving van de woonwagenlocatie en de oorspronkelijke kleuren van de woonwagen.

3.2.7 AIRCO-UNITS

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

De laatste jaren is een grote toename te merken in het gebruik van airco-installaties door zowel bedrijven als particulieren. Met de warme dagen kiezen steeds meer mensen voor de aanschaf van een airco. Naast airco's die met een slang de warme lucht via een open raam naar buiten blazen, zijn er ook airco's met een buitenunit. Daarbij is het goed om te weten dat er een reguliere bouwvergunning nodig is voor het plaatsen of bevestigen van een buitenunit aan of op een gebouw, omdat het uiterlijke aanzien van het pand ermee wordt gewijzigd. Is de unit geplaatst aan of op een in het oog springende plek van een gebouw, dan wordt daarmee het aanzicht van het gebouw ontsierd. Bij een ontsiering zal de airco niet voldoen aan redelijke eisen van welstand.

WELSTANDSCRITERIA

Aangezien er sprake is van een duidelijke 'impact' op het bouwwerk of de omgeving dient een vergunningaanvraag voor een airco-unit te worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij de beoordeling of het plaatsen van een airco-unit voldoet aan redelijke eisen van welstand wordt acht geslagen op de volgende aspecten:

Situering

- Niet plaatsen aan de voorgevel of zijgevel aan de openbare weg, maar bij voorkeur op een plat dak uit het zicht vanaf de openbare weg of groen of inpandig plaatsen.

Massa en vorm

- Bij plaatsing aan de voorgevel of zijgevel aan de openbare weg zo kleinschalig en onopvallend mogelijk. In verband met de zichtbaarheid en mogelijke hinder kan het noodzakelijk zijn dat de installatie voorzien moet worden van een omkleeding.
- In op aan of bij monumenten of een beschermd stads- of dorpsgezicht dienen airco-units altijd uit het zicht te worden geplaatst.

3.3 SNELTOETSCRITERIA VOOR LICHT-VERGUNNINGPLICHTIGE BOUWWERKEN

Ten behoeve van de toetsing van de licht-vergunningplichtige bouwwerken zijn zogenaamde sneltoetscriteria geformuleerd. Het gaat hier om objectieve welstandscriteria die de planindieners vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid dienen te geven. Er zijn sneltoetscriteria opgesteld voor dakkapellen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, erfafscheidingen, rolhekken, -luiken en kozijn- en gevelwijzigingen en antennes.

Bij de lichte bouwvergunningsprocedure hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om zelf te toetsen aan redelijke eisen van welstand zonder advies te vragen aan de welstandscommissie. Dit is niet het geval wanneer het bouwwerken betreft binnen het beschermde stads- en dorpsgezicht (Voorstraat en omgeving en het Buitengebied) of aangemerkt is als gemeentelijk of Rijksmonument. Deze bouwwerken worden voor advies aan de welstandscommissie voorgelegd.

Alle overige licht-vergunningplichtige bouwwerken worden beoordeeld door een ambtenaar, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. De ambtenaar zal voor het beoordelen van het bouwwerk gebruik maken van de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwwerk niet aan deze sneltoetscriteria voldoet wordt het bouwwerk alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd. De welstandscommissie maakt in dergelijke gevallen, naast de sneltoetscriteria, ook gebruik van de gebiedsgerichte, objectgerichte en algemene welstandscriteria.

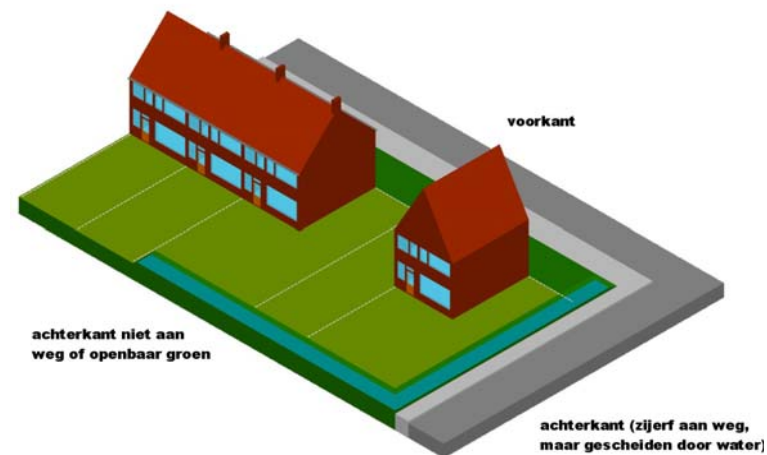
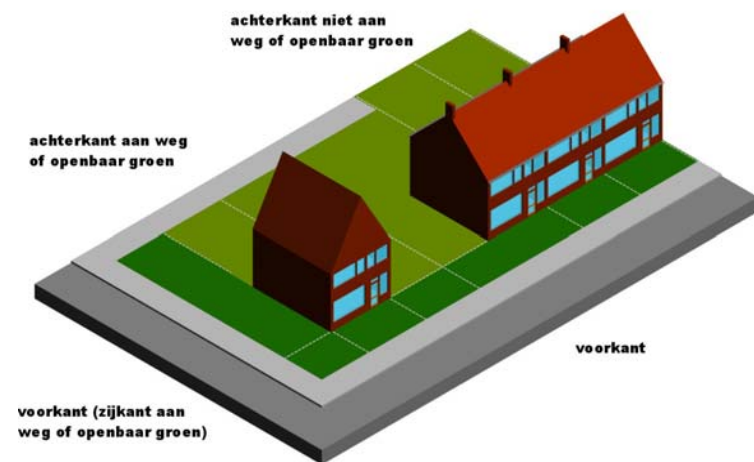
Een bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als:

- Het bouwwerk voldoet aan de sneltoetscriteria, of;
- Het bouwwerk bij vervanging qua plaatsing en vormgeving identiek is aan het oorspronkelijke bouwwerk, mits de vervanging geen gevolg is van repressief welstandstoezicht, of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving identiek is aan een in het betreffende bouwblok eerder (afgelopen 3 jaar) als zodanig door de commissie goedgekeurd exemplaar (bij gelijkvormige kapvorm/woningtype), of;
- Het bouwwerk qua plaatsing en vormgeving voldoet aan een door een architect vooraf ontworpen en goedgekeurd exemplaar voor een cluster van woningen.

Als er voor een bepaald type licht vergunningplichtig bouwwerk geen sneltoetscriteria zijn opgenomen zal het bouwwerk door de welstandscommissie, aan de hand van de algemene welstandscriteria en de gebiedsuitwerkingen, getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Voor- en achterkant benadering

De voor- en achterkant benadering houdt in dat er met het oog op stedenbouw en welstand in een aantal gevallen verschil moet worden gemaakt tussen het bouwen aan de voorkant of aan de achterkant van een bouwwerk. Vanuit welstandsoptiek is het bouwen aan de voorkant in het algemeen kwetsbaarder uit het oogpunt van openbaarheid dan het bouwen aan de achterkant.



3.3.1 DAKKAPELLEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Dakkapellen zijn, als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom naar een dakkapel aan de achterkant (op het achter- of zijdakvlak als het zijerf of- gevel niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

WELSTANDSCRITERIA

Een dakkapel is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Het plaatsen van dakkapellen is sterk afhankelijk van de dakvorm. Mede daarom zijn per dakvorm voorwaarden gesteld voor het plaatsen van een dakkapellen.



Niet passend door afmetingen (te groot in verhouding met dakvlak).



Niet passend door te hoge positionering.



Niet passend door vorm (toepassing kap).



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.






Passende dakkapel

DAKKAPellen PER DAKVORM

Bij een aantal afwijkende dakvormen zijn naast de sneltoetscriteria voor de voor- en achterkant een aantal voorwaarden van toepassing. In geval van twijfel over de toepassing van onderstaande criteria wordt de aanvraag alsnog aan de welstandscommissie voorgelegd die per situatie een afweging maakt, waarbij naast de situering en vormgeving van de dakkapel ook wordt gekeken naar de relatie met de woning en de gebiedskarakteristieken.

	<p>Zadeldak met hellingshoek <math><30^\circ</math></p> <p>Soms geeft een zadeldak door de flauwe helling weinig tot geen gelegenheid om een dakkapel toe te passen. Door de flauwe helling wordt de bovenzijde van de dakkapel namelijk (nagenoeg) gelijk met de nok. Hierdoor worden het dakvlak en het silhouet te sterk aangetast, daarom is het plaatsen van een dakkapel op een zadeldak met een helling kleiner dan 30° welstandshalve ongewenst en een reguliere dakkapel is hier dus niet mogelijk.</p>
	<p>Zadeldak met wolfseind</p> <p>De beperkte maat van het wolfseind is ongeschikt voor toevoegingen. Dakkapel op een wolfseind is daarom niet gewenst.</p>
	<p>Zadeldak met vliering</p> <p>De basismaat van de vliering is te gering om een dakkapel of -opbouw te realiseren. Plaatsing hoog in het dakvlak geeft een onevenwichtig beeld. Bij deze dakvorm dus geen dakkapellen op dakvlak.</p>

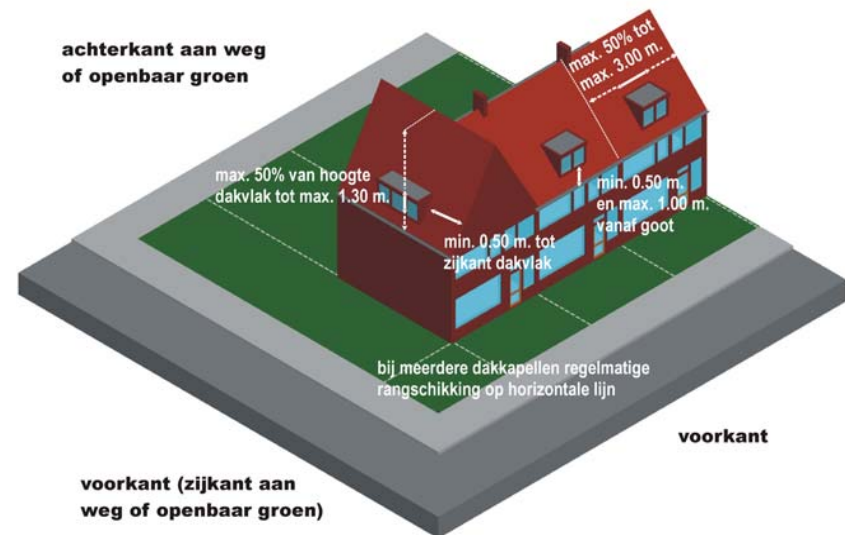
	<p>Schild-, tent- of piramidedak</p> <p>Het karakter van deze dakvormen, met naar de nok toelopende hoekkepers, vereist een zeer beperkte afmeting van de dakkapel. Bij situering van de dakkapel dient respect te zijn voor de hoekkepers en dient minimaal een meter dakvlak vrij te blijven, gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel.</p>
	<p>Mansardedak</p> <p>Een daktoevoeging aan de achterkant is toegestaan in het onderste deel van het dakvlak. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen een schuin afgedekte dakkapel en een dakkapel met plat dak. In beide gevallen dient de bovenaansluiting met het dakvlak op de knik van het dakvlak plaats te vinden.</p>
	<p>Lessenaardak</p> <p>Voor dakkapellen op lessenaardaken gelden dezelfde uitgangspunten als voor zadeldaken. Afhankelijk van de hoek van het dak en de nok- en goothoogte gelden verschillende regels. Wanneer de hoek kleiner is dan 30° is een dakkapel welstandshalve niet wenselijk. Bij een hoek kleiner dan 45° is een dakkapel aanvaardbaar wanneer de vrije hoogte onder de nok (stahoogte) meer dan 2.70 m meet.</p>
	<p>Asymmetrisch dak</p> <p>Een dakkapel hoog in het dakvlak geeft bij een asymmetrisch dakvlak een onevenwichtig beeld en is welstandshalve niet gewenst. Het advies hier is omzetten naar het andere dakvlak. In het algemeen worden dakkapellen onder in het dakvlak toegepast. Door de relatief forse grootte van het dakvlak ontstaat hiermede een goed en evenwichtig beeld.</p> <p>Door de hoogte van het dakvlak kan hier een dakkapel met een inwendige hoogte tot de verdiepingvloer aanvaardbaar geacht worden. Indien de dakkapel toch ten behoeve van de bovenste verdieping gewenst is, dan heeft het de voorkeur deze aan de andere zijde (in het korte dakvlak) te plaatsen.</p>

DAKKAPellen AAN DE VOORKANT

Op het voordakvlak of op het zijdakvlak voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

	akkoord
Algemeen	De dakkapel voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.
	De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per dakvorm.
	Geen dakkapel op bijgebouw, aan- of uitbouw.
	Er is geen andere dakkapel op het betreffende dakvlak van de woning aanwezig (trendsetter).
Plaatsing	
rangschikking	Bij meerdere dakkapellen op hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn. Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleding voorgevel.
afstand tot goot	Minimaal 0.50 m. en maximaal 1.00 m.
afstand tot nok	Minimaal 0.50 m.
afstand tot zijkant dakvlak	Minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels (ook voorgevel) aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)
tussenruimte	Minimaal 1.00 m. bij meerdere dakkapellen op hetzelfde dakvlak van een bouwblok met meerdere rijwoningen.
Maatvoering	
hoogte	Maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.30 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.
breedte	Maximaal 50% van de breedte van het dakvlak met een maximum van 3.00 m. gemeten tussen midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel). Bij horizontale rangschikking op één lijn zijn verschillende breedtes van dakkapellen op hetzelfde dakvlak mogelijk.

Vormgeving	
dakvorm	Plat afgedekt.
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.
gevelgeleding	Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van hoofdgebouw.
gevelindeling	Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van hoofdgebouw.
materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw. Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen. Zijwanden dakkapel in een in het dakvlak wegvallende kleur. Zink of hout als afwerking van de zijwanden van dakkapellen is mogelijk.



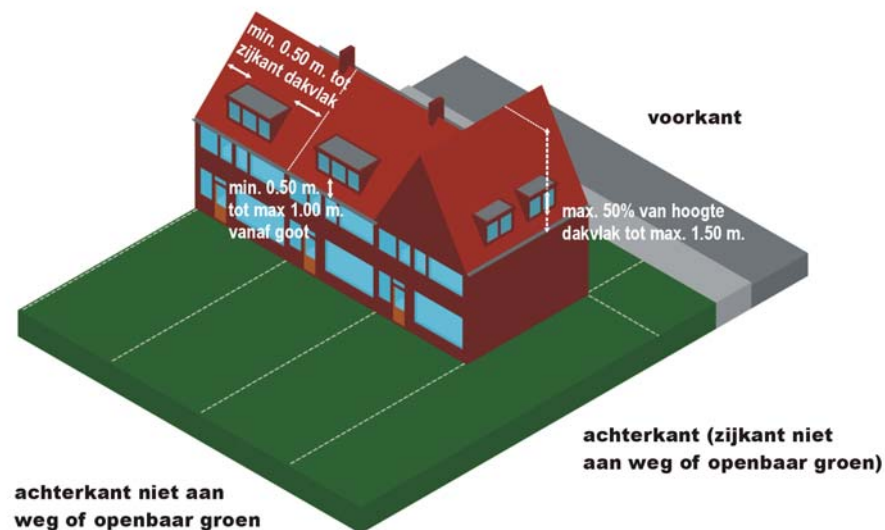
DAKKAPellen AAN DE ACHTERKANT

Op het achterdakvlak of op het zijdakvlak voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De dakkapel voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
	De dakkapel voldoet aan de aanvullende sneltoetscriteria voor dakkapellen per dakvorm.	
Plaatsing		
rangschikking	Bij meerdere dakkapellen op meerdere woningen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn. Bij individuele hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of gelijk aan geleiding voorgevel. Geen dakkapellen boven elkaar.	
afstand tot goot	Minimaal 0.50 m.	
afstand tot nok	Minimaal 0.50 m. Bij aangekapte dakkapel minimaal 0.25 m. gemeten vanaf de aansluiting van de aankapping aan het dakvlak.	
afstand tot zijkant dakvlak	Minimaal 0.50 m. gemeten tot midden woningscheidende bouwmuren of eindgevels aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel)	
Maatvoering		
hoogte	Maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak met een maximum van 1.50 m. gemeten vanaf voet dakkapel tot bovenzijde boeiboord of daktrim.	
Vormgeving		
dakvorm	Plat afgedekt.	
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.	
materiaal en kleur	Kleurgebruik kozijnen en profielen afgestemd op kozijnen en profielen hoofdgebouw. Voorvlak grotendeels gevuld met glas, eventueel alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken beperkte toepassing van dichte panelen.	



Bij een regelmatige rangschikking op horizontale lijn zijn de Verschillende breedtes van de dakkapellen niet storend.



3.3.2 AAN- EN UITBOUWEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Een aan- of uitbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw. Aan- en uitbouwen worden in grote aantallen gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aan- of uitbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij hoekaanbouwen dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

WELSTANDSCRITERIA

Een aan- of uitbouw is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een aan- of uitbouw niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Niet passend door plaatsing in voorgevelijn.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende zijaanbouw.

AAN- EN UITBOUWEN AAN DE VOORKANT

Aan de voorgevel of aan de zijgevel voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De aan- of uitbouw voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
	De aan- of uitbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.	
	Geen secundaire aan- of uitbouw (bijvoorbeeld aan een bestaande aan- of uitbouw).	
	Er is geen andere aan- of uitbouw aan de voor- of zijgevel aanwezig.	
	Ten aanzien van de entrees en portalen dient te worden opgemerkt dat er in de wijk Vlietwijk er een bijzondere regeling geldt omdat hier de combinatie entree/toiletruimte is toegestaan ('Plan het kan').	
Plaatsing		
	Indien het bestemmingsplan een aan- of uitbouw mogelijk maakt dient een gevel hiervan bij voorkeur niet gelijk te lopen met de voor- of achtergevel van de woning maar juist te verspringen.	
Vormgeving		
entrees/portalen	Binnen één woonblok uitsluitend gelijksoortige entrees/portalen.	
hoofdvorm	Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.	
dakvorm	Plat afgedekt.	
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.	
gevelindeling	Gevelgeleding afgestemd op de gevelgeleding van woning. Indeling en profielen van kozijnen afgestemd op die van de gevelramen en kozijnen van woning. Zijgevels van erkers voorzien van raamopeningen.	
detaillering	Afgestemd op detailleringen van de woning. Geen overmaat aan detailleringen als de woning deze ook niet heeft.	
materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen van de woning. In beginsel geen serre.	

AAN- EN UITBOUWEN AAN DE ACHTERKANT

Aan de achtergevel of aan de zijgevel voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De aan- of uitbouw voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
Plaatsing		
	Indien het bestemmingsplan een aan- of uitbouw mogelijk maakt dient een gevel hiervan niet gelijk te lopen met de voor- of achtergevel van de woning maar juist te verspringen.	
Vormgeving		
hoofdvorm	Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.	
dakvorm	Plat afgedekt of desgewenst een van de woning afgeleide dakvorm, -helling en nokrichting.	
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.	
materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik gevels, kozijnen en profielen afgestemd op gevels, kozijnen en profielen woning. Serre is mogelijk. Bij tussenwoningen een eenvormige en ondergeschikte overgang door bijvoorbeeld gemetselde muur op erfrens (muurdam) of m.b.v. scheidende penant.	

3.3.3 BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van de woning en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen de woning aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen).

De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van de woning, eenvoudige dakvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke woning en afgestemd worden op het karakter van de woning of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

WELSTANDSCRITERIA

Een bijgebouw of overkapping is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een bijgebouw of overkapping niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscmissie worden voorgelegd.



Niet passend door hoogte.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door toepassing van kap.



Passend bijgebouw.

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN AAN DE VOORKANT

Op het voorerf of op het zijerf voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De bijgebouw of overkapping voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
	De bijgebouw of overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.	
	Maximaal twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf.	
Vormgeving		
hoofdvorm	Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.	
dakvorm	Plat afgedekt.	
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.	
detaillering	Afgestemd op detailleringen van de woning. Geen overmaat aan detailleringen als de woning deze ook niet heeft.	
materiaal en kleur	Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan de woning of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen. Bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.	

BIJGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN AAN DE ACHTERKANT

Op het achtererf of op het zijerf voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De bijgebouw of overkapping voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
	De bijgebouw of overkapping is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw.	
	Maximaal twee bijgebouwen en/of overkappingen op het gehele erf.	
Vormgeving		
hoofdvorm	Eén bouwlaag met een rechthoekige plattegrond.	
dakvorm	Plat afgedekt of desgewenst een van de woning afgeleide dakvorm, -helling en nokrichting.	
boeiboord	Hoogte maximaal 0.25 m.	
detaillering	Afgestemd op detailleringen van de woning. Geen overmaat aan detailleringen als de woning deze ook niet heeft.	
materiaal en kleur	Materiaal en kleur gevels, kozijnen en profielen gelijk aan de woning of afgestemd op tuinkarakter (metselwerk of hout). Geen golfplaat, betonplaten of damwandprofielen. Bij integratie met erfafscheiding materiaal en kleurgebruik afgestemd op erfafscheiding.	

3.3.4 ERF- EN PERCEELSAFSCHEIDINGEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Een erf- of perceelsafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erf- of perceelsafscheiding tussen buren moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen. Afscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan afscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is.

Erf- of perceelsafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere afscheidingen dan de woongebieden. Afscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting in diverse kleuren en materialen kan het straatbeeld verstoren. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling.

WELSTANDSCRITERIA

Een erfafscheiding is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een erfafscheiding niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Niet passend door hoogte, materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Niet passend door diversiteit aan materiaal- en kleurgebruik.

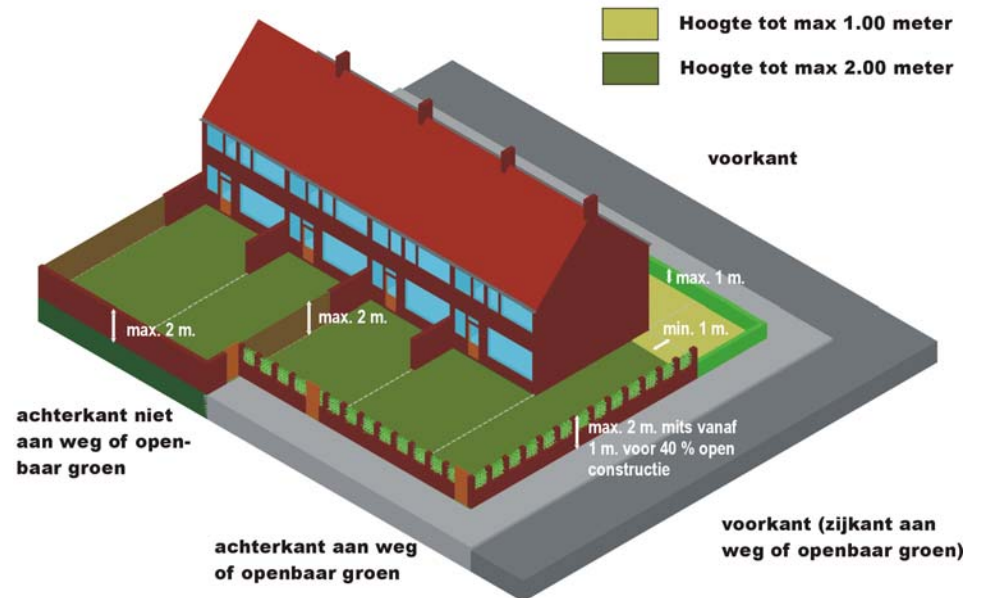


Passende erfafscheiding.

ERFAFSCHIEDINGEN AAN DE VOOR- EN ACHTERKANT

Op het gehele erf

		akkoord
Algemeen	De erfafscheiding voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
Maatvoering		
	Op het <u>voor</u> erf tot 1 meter achter de voorgevellijn maximaal 1.00 m.	
hoogte	Op het <u>zij</u> erf gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1.00 meter achter de voorgevellijn maximaal 2.00 meter, mits vanaf 1.00 m. hoog de afscheiding een open constructie heeft (voor minimaal 40% op een gelijkmatige wijze opengewerkt).	
	Op het achtererf of zijerf niet gekeerd naar de weg of openbaar groen vanaf 1.00 meter achter de voorgevellijn maximaal 2.00 meter.	
Vormgeving		
algemeen	Vormgeving afgestemd op erfafscheiding van belendend perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen. Aan de voorkant rechte vormgeving, geen toogvormen. Aan de voorkant verticale geleiding van een lage houten erfafscheiding.	
materiaal en kleur	Kleur en materiaal aansluitend op erfafscheiding van naburig perceel, tenzij deze niet voldoet aan de hier genoemde sneltoetscriteria voor erf- en perceelafscheidingen. Voorkeur voor haagplanten zoals liguster, buxus of haagbeuken, volledig te begroeien hekwerken, of ander natuurlijk materiaal. Of, metselwerk conform het hoofdgebouw tot 1.00 m, waarboven mogelijk stijlen in donkere kleur of begroeid hekwerk. Geen toepassing van beton, kunststof, staal, golfplaat, damwandprofielen, rietmatten of vlechtschermen Geen felle contrasterende kleuren.	



3.3.5 ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig aanzien geven. Daarom stimuleert de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

Juist in winkelgebieden zijn de problemen met deze anti-inbraak en -vandalisme voorzieningen het grootst. De gemeente streeft er daarom naar dat rolhekken, luiken en rolluiken de uitstraling van een pand niet negatief beïnvloeden.

WELSTANDSCRITERIA

Een rolhek, luik of rolluik is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een rolhek, luik of rolluik niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gereede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.



Niet passend door gesloten uitvoering voor de gevel geplaatst.



Beter passend door toepassing van rolluik achter etalageraam, maar te weinig doorkijkmogelijkheden (gesloten structuur van rolluik).

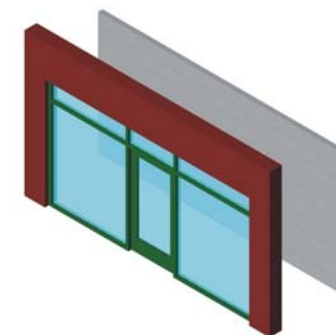


Passende rolluik, inpandig en voldoende doorkijkopeningen.

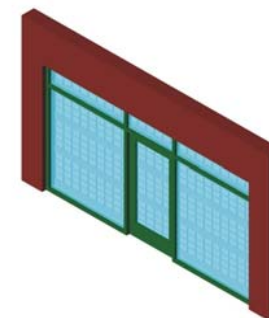
ROLHEKKEN, LUIKEN EN ROLLUIKEN

Aan elke gevelzijde

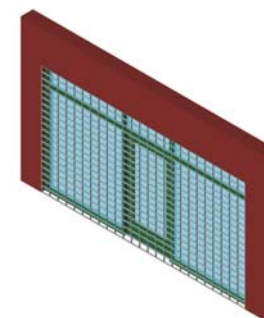
		akkoord
Algemeen	Het rolhek, luik of rolluik voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
Plaatsing		
	Alleen afsluitend van het kozijnvat (dus niet van de gehele gevel). Minimaal 1.00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui);	
	of Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui), mits voor minimaal 50% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.	
	of Aan de buitengevel, mits plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is, en voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.	
Vormgeving		
gevelgeleding en -indeling	De relatie tussen de boven- en ondergevel mag niet verstoord worden. Tevens dient de rolhek of -luik te harmoniëren met de vorm en indeling van het winkelfront, venster of doorgang en afgestemd te zijn op de positieve aspecten van de omgeving (omliggende panden). De bergkasten of -bakken (rolkasten, geleidingen en rolhekken) dienen zo goed mogelijk in pui, doorgang of venster te worden geïntegreerd. Naar buiten uitstekende bergkasten of kokers (met mechanismen) zijn niet aanvaardbaar bij rijks- en gemeentelijke monumenten, alsook niet binnen het gebied dat is aangewezen of voorgedragen als beschermd stads- of dorpsgezicht.	
materiaal en kleur	Het toe te passen materiaal moet van een bij de gevel passende vorm, structuur en kleur zijn en bij voorkeur verticaal geleed. Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.	



Minimaal 1.00 meter achter pui geplaatst.



Achter pui geplaatst en voor minimaal 50% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.



Voor de pui geplaatst en voor minimaal 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.

3.3.6 KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Van een kozijn- of gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. Omdat de opbouw en indeling van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand, moeten ook de kozijn- of gevelwijzigingen zorgvuldig worden ingepast.

In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele kozijn- of gevelwijzigingen. Met name een kozijn- of gevelwijziging in de voorgevel of zijgevel als deze gekeerd is naar de weg of het openbaar groen vraagt om een zorgvuldige vormgeving. Een kozijn- of gevelwijziging moet passen bij het karakter van de woning en de karakteristiek van de omgeving. Een naoorlogse woning vraagt bijvoorbeeld om andere vormgeving dan een historisch pand uit de 19^{de} eeuw.

WELSTANDSCRITERIA

Een kozijn- of gevelwijziging is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een kozijn- of gevelwijziging niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

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



Niet passend door afwijkende indeling.



Niet passend door afwijkend materiaal- en kleurgebruik.



Passende gevelindeling, afgestemd op oorspronkelijke indeling en belendende bebouwing.

KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN AAN DE VOORKANT

Aan de voorgevel of aan de zijgevel voor zover die zijde gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De kozijn- of gevelwijziging voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
Maatvoering		
negge	Diepte van negge afgestemd op bestaande situatie.	
profielen en raamhout	De oorspronkelijke profielafmetingen van het kozijn en/of het raamhout behouden.	
Vormgeving		
architectuurbeeld/bouwstijl	Gevelwijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/bouwstijl van de oorspronkelijke gevel, waarbij de samenhang en ritmiek van de straatwand niet wordt verstoord.	
gevelgeleding en -indeling	De hoofdindeling komt overeen met de oorspronkelijke indeling. Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding en indeling van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale indeling van gevel handhaven. De gevel van begane grond en verdieping(en) blijft samenhangend.	
detailering	Indeling van de raamindeling behouden. Vervangende draaiende of schuivende delen is mogelijk. Bestaande lateien, onderdorpels, raamlijsten, speklagen en/of rollagen in originele staat of in ieder geval in overeenstemming met de vormtaal van andere in de gevel voorkomende lateien, onderdorpels en/of raamlijsten.	
materiaal en kleur	Materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de aanwezige materialen en kleuren van de woning. Zeer terughoudend met de toepassing van kunststof bij vervanging van houten kozijnen, en zo ja, verdiept of oorspronkelijk profiel van houten kozijn toepassen. Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk. Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.	

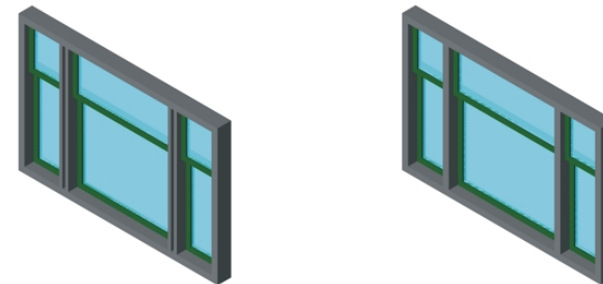
voorbeeldkozijnen voor 1900



bestaand (of vergelijkbaar)

acceptabele vervanging vereenvoudiging van invulling met behoud hoofdindeling

voorbeeldkozijn van circa 1915 - 1930



bestaand (of vergelijkbaar)

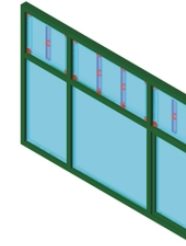
acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door het weglaten van de decoratieve uitsparing in tussenstijl

KOZIJN- EN GEVELWIJZIGINGEN AAN DE ACHTERKANT

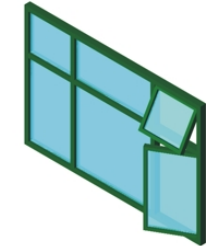
Aan de achtergevel of aan de zijgevel voor zover die zijde niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen

		akkoord
Algemeen	De kozijn- of gevelwijziging voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.	
	Op de begane grond is een nieuwe schuifpui mogelijk.	
Maatvoering		
	Verandering in indeling van de achtergevel is mogelijk, daarbij dient een nieuwe gevelopening op de verdieping minimaal 0.50 meter vanaf de scheidende muur te worden geplaatst.	
Vormgeving		
architectuurbeeld/bouwstijl	Een individuele wijziging blijft in overeenstemming met architectuurbeeld/bouwstijl van de gevel.	
gevelgeleding en -indeling	Een individuele wijziging leidt niet tot een wijziging van de oorspronkelijke geleding van de gehele gevel, m.a.w. verticale of horizontale geleding van gevel handhaven.	
materiaal en kleur	Gevelopeningen niet geblindeerd met panelen of schilderwerk. Geen opvallend en/of contrasterend kleurgebruik.	

voorbeeldkozijn vanaf circa 1920

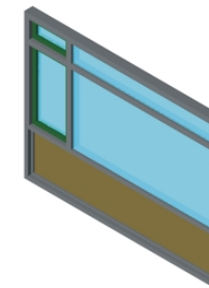


bestaand (of vergelijkbaar)

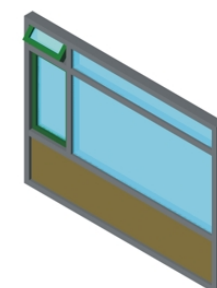


acceptabele vervanging vereenvoudiging invulling door met weglaten van het glas-in-lood behoud van relatief smalle profielen

voorbeeldkozijn wederopbouw



bestaand (of vergelijkbaar)



acceptabele vervanging vereenvoudiging van profilering door borstweringspaneel op te nemen in kozijn zonder eigen raamhout

3.3.7 STAAF-, SPRIET- EN SCHOTELANTENNES

OMSCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

Het gaat hier om antennes inclusief de apparatuurkast die van belang zijn voor het kunnen zenden en/of ontvangen van radio-, televisie- en andere communicatiesignalen. Antennes kenmerken zich door een zeer eigen technische vormgeving die vooral aan de voorzijde van gebouwen storend kan zijn voor het straatbeeld. Dit storend effect treedt minder op wanneer de antenne niet of nauwelijks opvalt of niet zichtbaar is.

Antennes kunnen vrijstaand worden geplaatst of op/aan een bouwwerk worden aangebracht. Met name de hoogte, de bouwkundige uitwerking en detaillering van de mast mogen geen zwaar stempel op de omgeving drukken. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving. Daarnaast zijn een beperkt mogelijke maatvoering en een zorgvuldige kleurkeuze van belang.

Alle antennes voor particulier gebruik (zoals televisie of radiogebruik) zijn tot een bepaalde hoogte en/of afmeting vergunningvrij, tenzij ze op het voorerf worden geplaatst, dan zijn ze altijd vergunningplichtig.

Voor antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie (GSM-, UMTS- en C2000-antennes) die lager is dan vijf meter en gebouwd op of aan een bouwwerk, een mast, een reclamezuil of dergelijke, is niet langer een bouwvergunning is vereist.

Als een antenne-installatie op of bij een monument wordt gebouwd, is voor een antenne altijd een bouwvergunning nodig. Dit geldt ook voor antennes binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Als antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie toch vergunningplichtig zijn worden ze voorgelegd aan de welstandscommissie, die het bouwwerk beoordeeld op haar relatie met de omgeving, de mate aan zichtbaarheid en de ingetogenheid van het bouwwerk. De gemeente Voorshoten heeft in de beleidsnotitie 'GSM-zendinstallaties' (21 december 1999) welstandscriteria opgesteld voor plaatsing van commerciële telecommunicatieantennes.

WELSTANDSCRITERIA

Een antenne is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de sneltoetscriteria wordt voldaan. Voldoet een antenne niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie of gerede twijfel aan de toepasbaarheid van de sneltoetscriteria dan zal het bouwwerk voor advies aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

Het uitgangspunt voor de welstandsbeoordeling is dat de mate van zichtbaarheid en contrast met de omgeving sterk bepalend is voor eventuele strijdigheid met redelijke eisen van welstand.

STAAF-, SPRIET- EN SCHOTELANTENNES

STAAF-, SPRIET- EN SCHOTELANTENNES	
	akkoord
Algemeen	Een staaf-, spriet- of schotelantenne voldoet aan de aanvullende criteria voor kleine bouwwerken zoals opgenomen in het gebiedsgerichte beoordelingskader van het gebied waar deze geplaatst gaat worden.
Plaatsing	<p>Maximaal 1 spriet-, staaf- of schotelantenne per woning/pand.</p> <p>Antenne is geplaatst achter de achtergevel en achter de zijgevel gelegen aan de weg of openbaar groen, en;</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoogte spriet- of staafantenne maximaal 6.00 m. gemeten vanaf de voet, of indien geplaatst aan of op een gebouw vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak, of; - hoogte schotelantenne is maximaal 3.00 m. vanaf de voet van de antenne(drager), en; - doorsnede schotelantenne is maximaal 3.00 m. <p>Antenne is geplaatst achter de voorgevel, en;</p> <ul style="list-style-type: none"> - hoogte spriet- of staafantenne maximaal 5.00 m. gemeten vanaf de voet, of indien geplaatst aan of op een gebouw vanaf het snijpunt met het aangrenzende dakvlak, of; - schotelantenne op achterzijde dak of bij een plat dak minimaal 3 meter vanaf voorgevel, en; - hoogte schotelantenne is maximaal 3.00 m. vanaf de voet van de antenne(drager), en; - doorsnede schotelantenne is maximaal 2.00 m.

	<p>Antenne is geplaatst aan de voorgevel, en;</p> <ul style="list-style-type: none"> - andere mogelijkheden technisch niet mogelijk zijn, en; - de spriet- of staafantenne is op een zorgvuldige wijze ingepast in de gevelindeling en architectuur van het gebouw en niet hoger dan 3.00 m. en maximaal 1.50 m. boven de goot uitstekend, of; - de schotelantenne is geplaatst achter de balustrade van een balkon binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon en niet aan de gevel of kozijn, en; - doorsnede schotelantenne is maximaal 1.20 meter.
Vormgeving	
vorm	Antenne en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden etc) als één geheel vormgegeven. Beperken van aantal tuidraden.
materiaal en kleur	Zo onopvallend mogelijk en aanvaardbaar in relatie tot de omgeving. Een licht- tot middelgrijze kleurtoon voor de mast heeft de voorkeur boven een wit gemoffelde mast, omdat de laatste bij bepaalde lichtval scherp met de omgeving kan contrasteren.



Schotelantenne niet achter balustrade geplaatst.



Schotelantenne binnen vlak van balkon geplaatst.



4 AFWIJKEN EN EXCESSEN

4.1 MOGELIJKHEDEN OM AF TE WIJKEN VAN DE WELSTANDSCRITERIA!

Afwijken van het welstandsadvies

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe het advies van de welstandscommissie. Daarop zijn de volgende uitzonderingsmogelijkheden:

Afwijken van het advies op inhoudelijke grond:

Burgemeester en wethouders kunnen op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie indien zij tot het oordeel komen dat de welstandscommissie de van toepassing zijnde criteria niet juist heeft geïnterpreteerd, of de commissie naar hun oordeel niet de juiste criteria heeft toegepast. Indien burgemeester en wethouders bij een bouwvergunningaanvraag op inhoudelijke grond tot een ander oordeel komen dan de welstandscommissie staan 2 mogelijkheden ter beschikking. Enerzijds kan burgemeester en wethouders de commissie vragen om een hero-verweping. Dit gebeurt in incidentele gevallen waarbij aanvullende planinformatie beschikbaar komt. Anderzijds kunnen zij voordat het besluit op de vergunningaanvraag wordt genomen een second-opinion aanvragen bij een andere onafhankelijke welstandscommissie. Het advies van deze tweede commissie speelt een zware rol bij de verdere oordeelsvorming van burgemeester en wethouders. Indien het advies van de welstandscommissie en de second-opinion tegengesteld zijn en burgemeester en wethouders op inhoudelijke grond afwijken van het advies van de welstandscommissie wordt dit in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Afwijken van het advies om andere redenen

Burgemeester en wethouders krijgen volgens artikel 44 lid 1d Ww 2002 de mogelijkheid om bij het in strijd zijn van een bouwwerk met redelijke eisen van welstand, toch de bouwvergunning te verlenen indien zij van oordeel zijn dat daarvoor andere redenen zijn, bijvoorbeeld van economische of maatschappelijke aard. Deze afwijking wordt in de beslissing op de aanvraag van de bouwvergunning gemotiveerd. De welstandscommissie wordt hiervan op de hoogte gesteld. Burgemeester en wethouders zullen uiterst terughoudend zijn met het gebruik van deze mogelijkheid omdat de ruimtelijke kwaliteit niet snel ondergeschikt wordt geacht aan economische of maatschappelijke belangen.

Afwijken van de welstandscriteria

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwwerken die het aanzien niet waard zijn, uit Voorschoten te weren. Dat is de belangrijkste functie van het welstandstoezicht. Maar veel liever zien we in Voorschoten bouwwerken waarbij de welstandscriteria worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving.

In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de welstandsc commissie, afwijken van deze welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de zogenaamde algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Ook wanneer een bouwwerk (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden, kan worden teruggevallen op de algemene welstandscriteria. De welstandsc commissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren van de hardheidsclausule gebruik te maken en af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

De algemene welstandscriteria die in deze paragraaf worden genoemd richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

Betekeningen van vormen in de sociaal-culturele context

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

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

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

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd worden geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd.

Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving betekent dit dat duidelijk moet zijn wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdsperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden. Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwwerken zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

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

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

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben. De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

4.2 WANNEER GAAT DE GEMEENTE OPTREDEN TEGEN EXCESSEN?

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. De gemeente Voorschoten zal prioriteit geven aan het handhavingsbeleid door middel van het integrale Handhavingsplan 'Ondernemend Handhaven 2003-2006' en illegale bouwwerken of gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan actief opsporen en daar tegen optreden.

Als voor een **vergunningplichtig** bouwwerk geen bouwvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de bouwvergunning is afgegeven, krijgt de eigenaar de gelegenheid om (alsnog of opnieuw) een vergunning aan te vragen voor het gerealiseerde bouwwerk. Als deze bouwvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies, dan zal de eigenaar de situatie moeten veranderen. Burgemeester en wethouders kunnen dan degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen.

De gemeente kan ook achteraf optreden als het uiterlijk van een **vergunningsvrij** bouwwerk in ernstige strijd met redelijke eisen van welstand is. Als het bouwwerk is voltooid en achteraf in ernstige strijd met de redelijke eisen van welstand wordt bevonden kan burgemeester en wethouders de eigenaar aanschrijven het bouwwerk te verwijderen of aan te passen. In Voorschoten geldt het criterium dat een bouwwerk 'in ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' is als er sprake is van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor leken duidelijk is.

Vaak heeft dit betrekking op het niet passen van een bouwwerk in de omgeving door slecht materiaalgebruik, afwijkend contrasterend kleurgebruik, te opvallende reclames, etc. Om te voorkomen dat men achteraf geconfronteerd wordt met redelijke eisen van welstand kan de eigenaar van het te bouwen vergunningvrije bouwwerk toch laten toetsen op welstand, de vrijwillige welstandstoets.

COLOFON

Versie:

Eerste versie opgesteld in 2003
Evaluatie/herziening in 2006/2007
Herziening in 2008

In opdracht van:

Gemeente Voorschoten
Leidseweg 25
2252 LA Voorschoten
T 071 - 560 06 00
E gemeente@voorschoten.nl

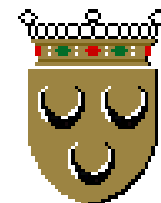
Inhoud:

SCHOUT rv&b
W www.schoutrvb.nl
E info@schoutrvb.nl

Met dank aan en onder supervisie van:

Stichting Dorp, Stad & Land
T 010 - 280 94 45
E info@dorpstadenland.nl

De eerste versie van de welstandsnota Voorschoten is tot stand gekomen door subsidie van de Provincie Zuid-Holland in het kader van de 'Subsidie verordening cultuur Zuid-Holland 2001'



**DORP,
STAD &
LAND**

Adviseurs
Ruimtelijke Kwaliteit

SCHOUT RV&B