



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 schotelantenes	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.

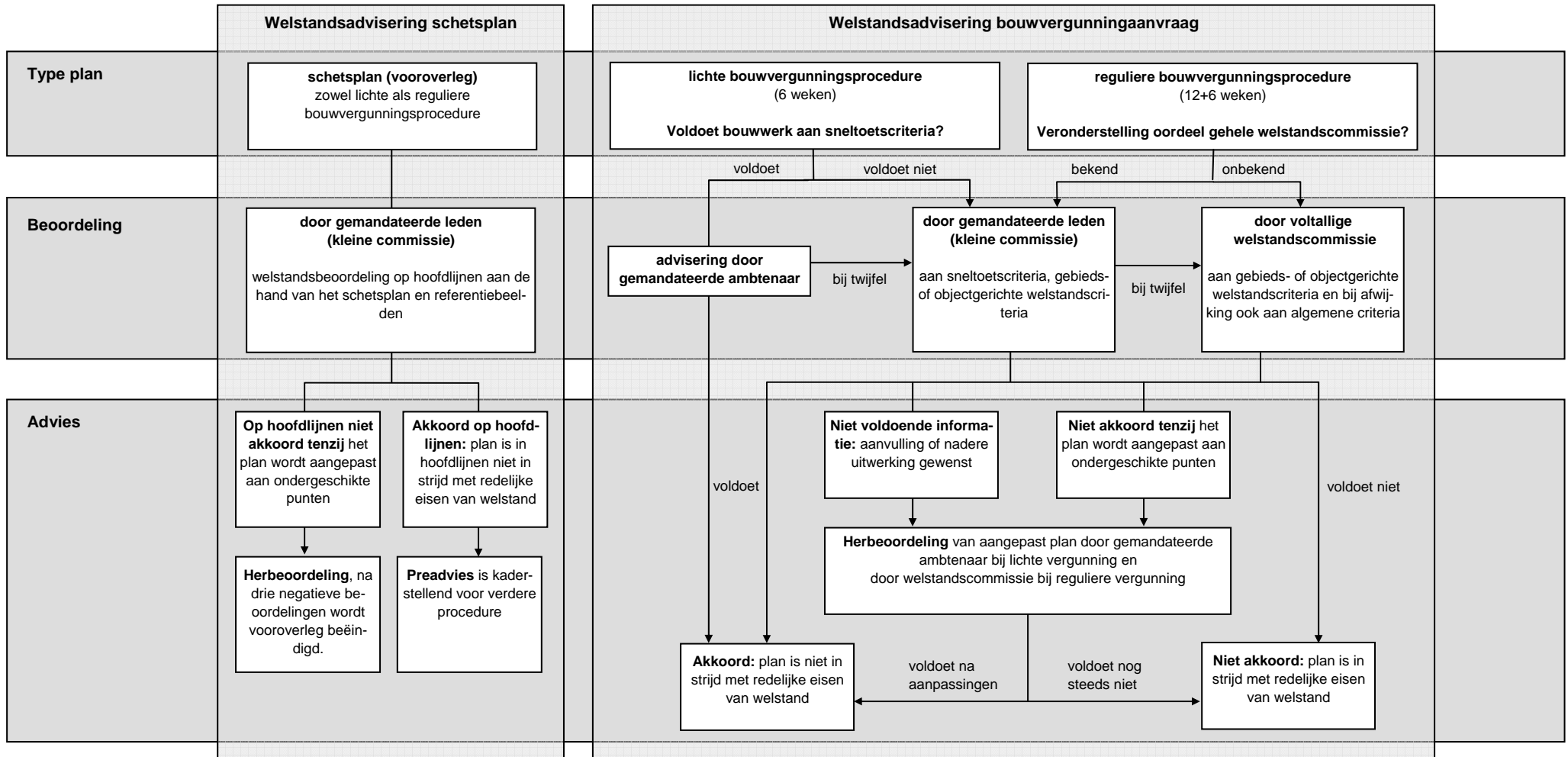
Alle zogenaamde licht-vergunningplichtige bouwwerken (kleine bouwwerken) worden beoordeeld door een ambtenaar, die daartoe door burgemeester en wethouders is gemandateerd. De ambtenaar zal voor het beoordelen gebruik maken van de sneltoetscriteria. Wanneer een bouwwerk niet aan deze sneltoetscriteria 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.