

WELSTAND Maassluis

2012

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding

Uitgangspunten voor het beleid	7
Gebruik van de nota	7
Leeswijzer	8

Hoofdstuk 2 Welstand en beleid

Redelijke eisen van welstand	9
Landschap en bebouwing	10
Ruimtelijk beleid	10
Monumenten en cultuurhistorie	11
Uitgangspunten voor welstand	11

Hoofdstuk 3 Welstandscriteria algemeen

Toepassing	13
Criteria	13

Hoofdstuk 4 Welstandscriteria gebieden

Gebiedsindeling en welstandsniveaus	15
• Binnenstad (gebied 1)	18
• Stedelijke lintbebouwing (gebied 2)	22
• Stationsbuurt (gebied 3)	24
• Oranjebuurt en Het Stort (gebied 4)	26
• 't Hooft (gebied 5)	28
• Sluispolder en Vogelbuurt (gebied 6)	30
• Chopin en Elysium (gebied 7)	32
• Vertobuurt en Bomenbuurt (gebied 8)	34
• Steendijkpolder (gebied 9)	36
• Burgemeesterwijk en Het Balkon (gebied 10)	38
• Hoogbouwzone Westlandseweg (gebied 11)	40
• Koningshoek (gebied 12)	42
• Bedrijventerrein (gebied 13)	44
• Groen en parken (gebied 14)	46
• Buitengebied (gebied 15)	48

Hoofdstuk 5 Welstandscriteria objecten

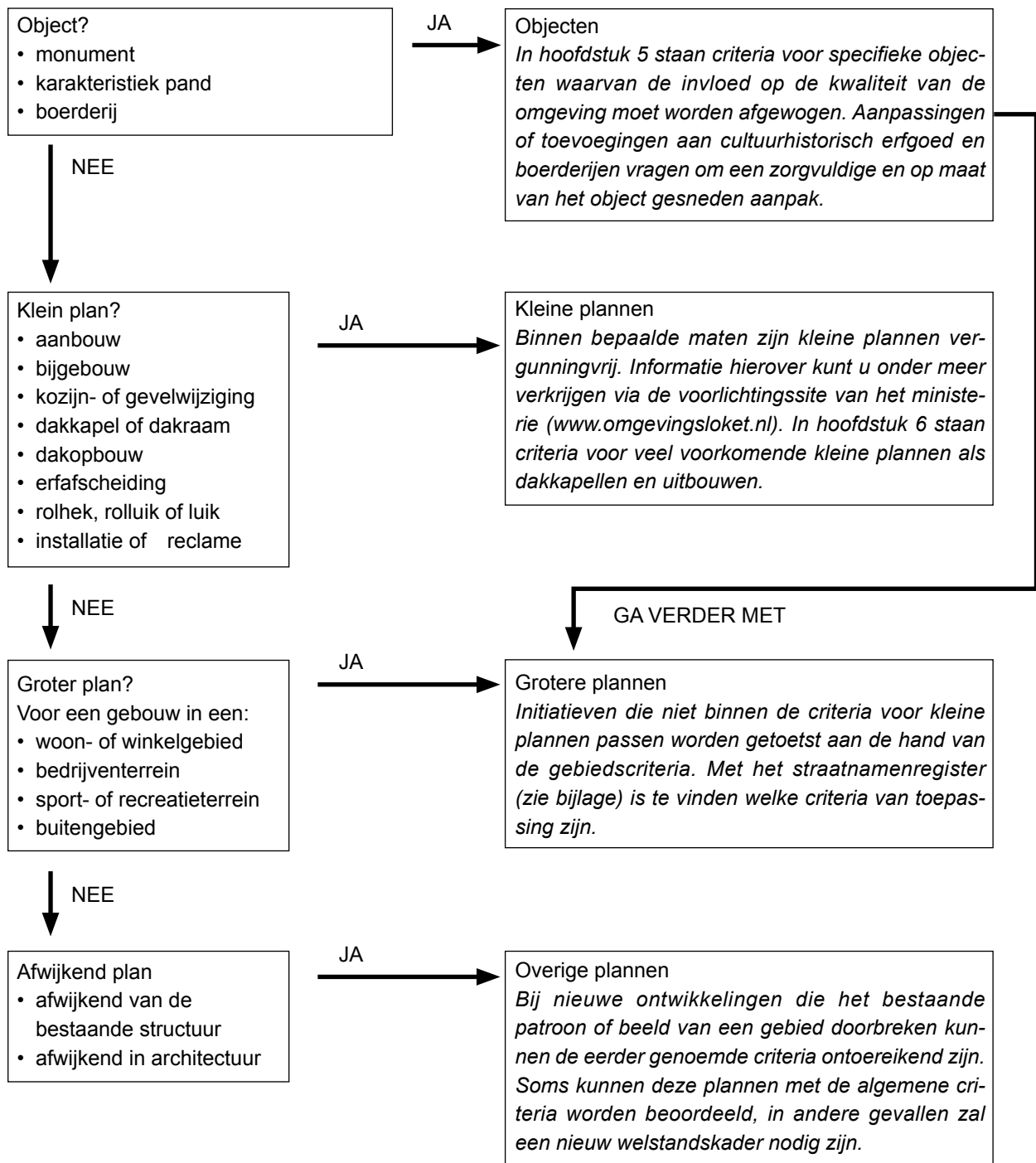
Objecten	51
• Cultureel erfgoed (object 1)	52
• Boerderijen (object 2)	58

Hoofdstuk 6 Welstandscriteria kleine plannen

Criteria kleine plannen	61
• Aanbouwen (kleine plannen 1)	62
• Bijgebouwen en overkappingen (kleine plannen 2)	64
• Dakkapellen (kleine plannen 3)	66
• Dakopbouwen (kleine plannen 4)	68
• Kozijn- en gevelwijzigingen (kleine plannen 5)	70
• Erfafscheidingen (kleine plannen 6)	72
• Rolhekken, rolluiken en luiken (kleine plannen 7)	74
• Dakramen, panelen en collectoren (kleine plannen 8)	76
• Installaties (kleine plannen 9)	78
• Reclame (kleine plannen 10)	80

Hoofdstuk 7 Welstandscriteria projecten	
• Welstandscriteria grote (her)ontwikkelingsprojecten	83
Hoofdstuk 7 Welstandscriteria excessen	
• Welstandscriteria excessen	85
Bijlagen	
• Begrippenlijst (1)	87
• Algemene criteria (2)	93
• Straatnamen (3)	97
• Monumenten (4)	102
Colofon	105

Uw bouwplan betreft:



De gemeente Maassluis heeft in 2004 een welstandsnota vastgesteld zoals aangegeven in de Woningwet van 1 januari 2003. Hierin zijn beoordelingskaders opgenomen voor gebieden en objecten, die hun grondslag vinden in de samenhang van het bebouwingsbeeld, stedenbouwkundige kenmerken en landschappelijke structuren. Met de herziening van 2012 wil de gemeente het welstandsbeleid vereenvoudigen.

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. Hoofdstuk 2 beschrijft de basis van het welstandstoezicht in het licht van de opbouw en ontwikkeling van de gemeente. De daaropvolgende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt de volgende stappen om het juiste beoordelingskader te vinden (zie ook het hiernaast afgebeelde stroomschema):

- Is het beoogde bouwwerk een in hoofdstuk 5 beschreven object?
Voor cultureel erfgoed en (voormalige) boerderijen zijn specifieke beoordelingskaders opgenomen die de commissie gebruikt in afwijking van of aanvulling op die van het gebied, waarin het bouwwerk staat.
- Zijn de criteria voor kleine plannen van toepassing op het beoogde bouwwerk?
Voor veel voorkomend kleine plannen als dakkapellen en uitbouwen zijn in hoofdstuk 6 zo vast mogelijk omliggende criteria opgenomen, die in beginsel door de hele gemeente gelijk zijn.
- In welk gebied wordt het beoogde bouwwerk geplaatst?
Voor plannen die niet met de kleine plannen of objectcriteria te beoordelen zijn gelden de gebiedscriteria van hoofdstuk 4. Deze bieden ruimte voor interpretatie. In het straatnamenregister (bijlage 3) is per straat aangegeven welke gebiedscriteria van toepassing zijn. Indien gewenst kan met een vertegenwoordiger van de commissie worden gesproken over de interpretatie van dit beoordelingskader in het licht van het beoogde plan.

Hoofdstuk 2 is een samenvatting van het ruimtelijk beleid als basis voor de welstand.

Hoofdstuk 3 beschrijft het gebruik van de algemene welstandscriteria, de regels van het vakmanschap dat geldt als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling.

In hoofdstuk 4 en 5 wordt voor de gebieden en objecten in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie.

Hoofdstuk 6 bevat criteria voor veel voorkomende bouwwerken als dakkapellen en bijgebouwen.

Hoofdstuk 7 bestaat uit welstandscriteria voor bouwwerken die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

In de bijlagen zijn onder meer een begrippenlijst, de tekst van de algemene criteria en een register van straatnamen met een verwijzing naar de betreffende gebiedsbeschrijving(en) opgenomen.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand. Daarna volgen een beschrijving van de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld van de gemeente. Hiermee is het startpunt van de welstandsnota bepaald. Een samenvatting op hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in zoverre van belang als grondslag voor de beoordeling van plannen maakt duidelijk welke kant de gemeente zich op wil ontwikkelen. Daarnaast mag ook het verleden niet uit het oog worden verloren. Monumenten en cultuurhistorie maken eveneens deel uit van de randvoorwaarden voor welstand. Tot slot van dit hoofdstuk worden de gevolgen van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de uitgangspunten van het welstandstoezicht.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand, aan algemene welstandscriteria. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een dakkapel aan de achterkant van een woningrij gelden heel andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale boerderij in het buitengebied of een nieuw te bouwen winkel in het historische centrum. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

De nota bevat in beginsel vier soorten welstandscriteria: algemene criteria, gebiedscriteria, objectcriteria en criteria voor bepaalde typen bouwwerken. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor excessen.

Algemeen

De algemene welstandscriteria beschrijven het vakmanschap, dat van een ontwerper mag worden verwacht bij het maken van bouwplannen. Dit vakmanschap is voor gebieden, objecten en kleine plannen uitwerkt in richtlijnen, die aangeven hoe de algemene criteria in een buurt of bij een specifiek bouwtype kunnen worden geïnterpreteerd. In praktijk zullen deze criteria daarom vooral op de achtergrond een rol spelen.

Gebieden

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

Objecten

Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de linten te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Kleine plannen

Niet te vergeten zijn de bescheiden plannen, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn uitbouwen aan en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindieners vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Beheer en ontwikkeling

De welstandsnota gaat voornamelijk in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. De nota is geschreven voor het beheer van bestaande gebieden en objecten. Betreft het bouwplan een nieuwe ontwikkeling, dan kan het kader worden gebaseerd op stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor ingrepen die de bestaande structuur van een gebied doorbreken, werkt de gemeente met beeldkwaliteitplannen, die het gewenste beeld beschrijven en waarin toetsingscriteria voor welstand moeten worden opgenomen.

Landschap en bebouwing

Maassluis ligt tussen Nieuwe Waterweg en de Rijksweg A20 en wordt ook wel 'Eerste stad aan de Waterweg' genoemd.

Landschap

Maassluis heeft meerdere sferen. Centraal ligt de stadskern die aan de noordwest en zuidoostkant is uitgebreid met flinke woongebieden. De historische haven heeft deels nog een industriële functie. Aan de noord- en oostzijde grenst Maassluis met de Dijkpolder en de Aalkeet Buitenpolder aan het open landschap van Midden-Delfland. Deze polders hebben verspreid liggen lintbebouwing. Aan de zuidwestzijde grenst de gemeente aan de havenzone van de Nieuwe Waterweg. Tussen spoor en Nieuwe Waterweg ligt een strook grond waar oude en zeer recente woonbebouwing worden afgewisseld met bedrijventerreinen en recreatiegebied.

Uitgangspunten voor de kern

Maassluis is een kern met compacte bebouwing en een stedelijk karakter. De binnenstad heeft een hoge cultuurhistorische waarde en is door het Rijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. De historische haven heeft deels nog een industriële functie. Aan de ringweg is plaats voor regionale voorzieningen zoals winkelcentrum de Koningshoek.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

De gemeente is in ontwikkeling. Er zijn verschillende locaties en gebieden, waarvoor de gemeente gebruik maakt van stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitplannen om sturing te geven aan veranderingen.

Plannen Burgemeesterswijk (2003/2005)

De hoogbouw in de Burgemeesterswijk maakt plaats voor laagbouw met kapen en een centraal park met voorzieningen. Aan de randen van de wijk is een aantal torens voorzien. De wijk krijgt een groen karakter, die mede geaccentueerd wordt door erfafscheidingen in de vorm van groene hagen. Het oranje-rode baksteen van de laagbouwwooningen domineert het beeld. Gevels worden voorzien van accenten in afwijkende materialen. De torens verschillen in vorm en materiaal van elkaar en van de rest van de wijk. Accenten komen zowel in bebouwing als in openbare ruimte voor en hebben als doel de leesbaarheid van de wijk te verhogen.

De ambitie voor de openbare ruimte is een inrichting van hoge kwaliteit, zoals beschreven in het bijbehorende handboek.

Beeldkwaliteitplan Het Balkon (2005)

De stedenbouwkundige opzet van Het Balkon is hoofdzakelijk gericht op het water. De samenhangende rijwoningen langs de centrale laan hebben gevarieerde gevels en aan de Waterweg is een aantal hoogte accenten voorzien. Diverse zichtlijnen verbinden de sferen met elkaar.

Monumenten en cultuurhistorie

Maassluis combineert een veranderlijk karakter met de wens monumenten en beeldbepalende bouwwerken te behouden.

Rijksbeschermd stadsgezicht

In 1976 is de binnenstad van Maassluis aangewezen als beschermd stadsgezicht. De dichte bebouwing van de oude havenstad in combinatie met de nog aanwezige structuur van de haven, dijken en vlieten vormt de kern van het beschermde gezicht.

Monumenten

In Maassluis zijn, zowel binnen als buiten het beschermde gezicht, 42 Rijksmonumenten. Daarnaast is er een groot aantal gemeentelijke monumenten aangewezen. (Zie voor een overzicht bijlage 4) Het gaat onder meer om kerken, molens, agrarische gebouwen, woonhuizen en openbare gebouwen. Door middel van het monumentenbeleid stelt de gemeente zich tot doel het bestaande bestand te behouden. Voor het welstandsbeleid betekent het monumentenbeleid extra aandacht voor de omgeving van het monument en dat de aangewezen monumenten een aparte status hebben. Bouwplannen voor monumenten worden eveneens beoordeeld door de monumentencommissie.

Uitgangspunten voor welstand

Maassluis zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. In het historisch centrum, langs doorgaande wegen, aan karakteristieke panden en bij nieuwe locaties is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de oudere woongebieden, bedrijventerreinen en grote delen van de glastuinbouw wil de gemeente zich wat betreft welstand terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief.

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Criteria

De algemene welstandscriteria staan in bijlage 2 en doen een uitspraak over de volgende onderwerpen:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- relatie tussen bouwwerk en omgeving
- betekenissen van vormen en sociaal-culturele context
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- schaal en maatverhoudingen
- materiaal, textuur, kleur en licht

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die de bestaande structuur van het gebied niet wezenlijk doorbreken.

Gebieden

De gebiedsgerichte criteria zijn gebaseerd op het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Deze criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. De gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Per gebied is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, waarbij aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de stedenbouwkundige of landschappelijke omgeving, een typering van de bouwwerken, het materiaal- en kleurgebruik en de detaillering. Ook wordt er een samenvatting gegeven te verwachten of gewenste ontwikkelingen en een waardering voor het gebied op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken. Dit is de grondslag voor het welstandsniveau, waarbij tevens de hoofdpunten voor de beoordeling worden genoemd. Daarna volgen de welstandscriteria, steeds onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouwmassa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven en zowel goede als slechte voorbeelden tonen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

Het grootste deel van de gemeente is gewoon welstandsgebied. Hier heeft de gemeente gekozen voor het handhaven van een goede basiskwaliteit met daarbij voldoende vrijheid voor de burger of ondernemer om invulling te geven aan eigen initiatieven. Bouwplannen in deze gebieden mogen in principe geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de omgeving.

De bedrijventerreinen zijn soepel welstandsgebied. Hier wil de gemeente zich terughoudend opstellen en zich met name richten op het voorkomen van negatieve gevolgen voor de omgeving. Om deze reden ligt hier de nadruk op de randen en de hoofdwegen door het gebied.

In de bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

In beschermd gezicht is de cultuurhistorische kwaliteit mede bepalend voor de welstand. Hier is behoud van het historisch straatbeeld uitgangspunt.

Niveaukaart

legenda niveaus

- beschermd
- bijzonder
- gewoon



Gebiedskaart

legenda gebieden

- 1 Binnenstad (beschermd gezicht)
- 2 Stedelijke lintbebouwing
- 3 Stationsbuurt
- 4 Oranjebuurt en Het Stort
- 5 Het Hooft
- 6 Sluispolder en Vogelbuurt
- 7 Chopin en Elysium
- 8 Vertobuurt en Bomenbuurt
- 9 Steendijkpolder
- 10 Burgemeesterwijk en Het Balkon
- 11 Hoogbouwzone Westlandseweg
- 12 Koningshoek
- 13 Bedrijventerrein
- 14 Groen en Parken
- 15 Buitengebied
- + + + Ontwikkelingen Dijkpolder



Binnenstad (beschermd gezicht)

Beschrijving

De binnenstad van Maassluis is in 1976 aangewezen als beschermd gezicht en bestaat hoofdzakelijk uit stenige straten met een kleinstedelijk karakter en bebouwing uit diverse periodes. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Haven, Markt, Dr. Kuyperkade, Noordvliet, Hoogstraat en Ankerstraat.

De binnenstad van Maassluis is in de 14e eeuw ontstaan aan de Maasdijk bij de Monsterse en Wateringse sluis. Naast de dijk zijn de drie toelidende vlieten en de buitendijks gelegen haven van oudsher belangrijke structurelementen. Vanaf het einde van de 16e eeuw breekt een periode van groei en welvaart aan, die nog terug te zien is in een aantal gebouwen uit die tijd, zoals de Grote kerk, het Raadhuis, het Gemeenlandshuis en een aantal voornamelijk woonhuizen aan de Veerstraat en Hoogstraat.

De aanleg van het spoor in de 19e eeuw snijdt de haven doormidden. Uitbreidingen vinden in die tijd voornamelijk plaats aan weerszijden van de aanwezige binnendijkse bebouwing en langs de havenmond.

Vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw heeft de binnenstad voornamelijk een verzorgende functie. Een aantal gebouwen uit deze periode staan in sterk contrast met het historische karakter van de binnenstad.

De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen. Woningen staan direct aan de weg, soms is er een overgang door middel van een stoep. Voortuinen komen vrijwel niet voor. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. De binnenstad van Maassluis heeft veel verschillende functies. Woningen worden afgewisseld met andere functies als winkels, kerken en bedrijven.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gediifferentieerd en bestaat in de kern veelal uit twee lagen en variërende kappen. Verder van de kern af langs de vlieten en aan de Zuiddijk neemt de bouwhoogte af, terwijl aan de Haven pakhuizen van drie lagen met kap voorkomen. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Door de verschijningsvorm van de individuele gevels en de gesloten straatwanden ontstaat een levendig straatbeeld.

De bebouwing heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige veelal rijke detaillering. Siermetselwerk, fijn gedetailleerde gootklossen, daklijsten en kozijnen komen voor. Oorspronkelijke gevels hebben veel accenten terwijl de detaillering van nieuwere panden vaak sober is. Bijgebouwen zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen in aardtinten, soms van natuursteen of in een lichte tint gepleisterd. Kappen zijn gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk.

Gebied 1



Binnenstad (beschermd gezicht)

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerken, het raadhuis en de molen aan de Zuiddijk. Deze gebouwen bepalen het silhouet van het beschermd gezicht en vormen accenten door hun ligging in het stedelijk weefsel en de afwijking in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De binnenstad van Maassluis heeft een rijke geschiedenis. De waarde is vooral gelegen in het stedelijk weefsel met het kleinschalige afwisselende beeld van de straatwanden. Een groot aantal panden is door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument. De dynamiek van het beschermd stadsgezicht is gemiddeld tot hoog. Er zijn diverse inbreidingen voorzien, zoals aan de Noorddijk.

Beschermd stadsgezicht

De binnenstad van Maassluis is een beschermd stadsgezicht. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijk structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing in een stenige omgeving.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige en gevarieerde vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Voor een beschermd stadsgezicht gelden meer regels. Dit geldt ook voor welstand. De criteria bestaan uit gewone gebiedscriteria en aanvullende criteria voor kleine plannen. Deze aanvullende criteria zijn vastgelegd om de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied te behouden. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders vrijgegeven zijn of binnen de voor de hele verdere gemeente geldende criteria vallen.

Gebied 1



Binnenstad (beschermd gezicht)

Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte (eventueel meerdere voorgevels geven)
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden
- gevels zijn deel van straatwanden, waaraan de perceelsbreedte is af te lezen
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het kleinstedelijke karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot drie lagen met eenduidige kap, afgestemd op de context
- de nokrichting is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun positie in het gebied afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing
- gevelcompositie afstemmen op de bestaande situatie
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen (de plint is dicht)
- gevelopeningen zijn staand of verticaal onderverdeeld
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, verouderen mooi, harmoniëren met belendingen en passen in het traditionele straatbeeld
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in aardkleurige of gele baksteen of in een lichte tint pleisteren of keimen
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen
- kozijnen, lijsten en dergelijke in principe uitvoeren in hout
- kleuren harmoniëren met de omgeving en zijn bij voorkeur traditioneel

Gebied 1



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en zorgvuldig gedetailleerd



Binnenstad (beschermd gezicht)

Aanvullende criteria

Voor het beschermd stadsgezicht gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanvullende algemene criteria

- voorafgaand aan het bouwen, verbouwen of slopen binnen het beschermd stadsgezicht advies inwinnen bij de gemeente
- bij verbouw en herbouw worden in principe de bestaande dakhelling, goot- en nokhoogtes gehandhaafd (hoofdvorm gebouw blijft duidelijk herkenbaar)
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw en het straatbeeld

Kleine plannen algemeen

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- hoofdvorm vrijstaande gebouwen blijft bij aanpassingen duidelijk herkenbaar

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen of naast hoofdgebouw in de straatwand opnemen en grotere aanbouwen uitvoeren met kap

Bijgebouwen

- bijgebouwen hebben gevels van baksteen, hout of houtachtige materialen in een donkere en gedekte kleur, grotere bijgebouwen hebben een kap

Kozijn- en gevelwijzigingen

- alleen toepassen als herstel van historisch wenselijke eigenschappen
- kozijnen zijn van hout of houtachtige materialen en liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of lood of bekleden met horizontale delen in een donkere en gedekte kleur of de kleur van het houtwerk
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal 1,00 m onder de nok
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal, worden horizontaal gelijnd (geen strookramen) en zijn in samenhang met onderliggende gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding
- erfafscheidingen van houtachtig materiaal of ijzerwerk schilderen in een donkere en gedekte tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten

Rolluiken en zonwering

- rolluiken aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 80% open
- zonwering alleen in de vorm van markiezen

Reclame

- bij het terugbrengen van gevelschilderingen is de historische context leidend

Gebied 1



Individuele en afwisselende bouw langs veelal stenige straten



Historische perceelsbreedten en samenhangende straatwanden behouden



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Historisch kerkgebouw vormt van oudsher een accent

Stedelijke lintbebouwing

Gebied 2

Beschrijving

De stedelijke lintbebouwing zijn uitlopers van het beschermd gezicht en hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Daarnaast zijn er meer recente grotere complexen waarin gewoond wordt. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Groen van Prinstenerkade, Noordvliet Noordzijde, Wagenstraat, Marelstraat, Korte Boonestraat Nieuwe Kerkstraat, Noorddijk en Zuiddijk.

De straten zijn stenig met onderbroken straatwanden met individuele panden, korte rijen woningen en meer recente blokken met appartementen. Uitzondering is de Groen van Prinstenerkade met een aaneengesloten straatwand. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen voor.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt en ook de individuele woning in een complex deel uitmaakt van het samenhangend geheel.

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. Appartementencomplexen hebben tot drie lagen en variëren in maat en schaal. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op-, aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak sober is. De individuele woning in een complex is ook in de uitwerking onderdeel van het geheel.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerken aan de Wagenstraat en Marelstraat. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het stedelijk weefsel en de afwijking in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen. Aan de Brouwerijstraat is nieuwbouw voorzien met rijwoningen van twee lagen met kappen. De uitwerking van deze woningen is zorgvuldig en sluit aan op de traditionele bouw in de omgeving.

Bijzonder welstandsgebied

De stedelijke lintbebouwing zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Stedelijke lintbebouwing

Gebied 2

Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n) en eventueel meerdere voorgevels geven
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- complexen hebben hoogstens twee lagen met kap of drie lagen met plat dak
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



Individuele en afwisselende bouw langs overwegend stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



De individuele woning is onderdeel van het gehele complex of de rij



Stationsbuurt

Gebied 3

De Stationsbuurt is een woonbuurt met bebouwing uit verschillende tijdperiodes in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur direct ten zuiden van de binnenstad waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs overwegend groene straten. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Stationsstraat, Fenacolijslaan, Johan Evertsenlaan en Van Speykstraat.

Het gebied bestaat uit een verzameling van stedenbouwkundige clusters ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Naast rijwoningen komen ook appartementengebouwen en blokken met beneden- en bovenwoningen voor. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de gebieden een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Oudere rijen hebben veelal rechte rooi- en noklijnen voor. Appartementengebouwen hebben veelal een eenvoudige vorm en variëren in hoogte. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit twee tot drie lagen met een kap. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en -ramen. Bedrijven en winkels hebben een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. Oudere gevels zijn veelal voorzien van baksteenaccenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en vaak voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van grote ramen, afwijkende kleuren en reclame.

Uitzonderingen zijn de appartementengebouwen aan de Johan Evertsenlaan. Deze gebouwen hebben meerdere lagen met een plat dak en een eenvoudige plattegrond. Andere uitzondering is een klein aantal (semi) individuele panden zoals aan de Fenacolijslaan. Deze veelal oude panden zijn kleinschalig en gevarieerd in uitwerking.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals de school aan de Fenacolijslaan. Ook de lange rij garageboxen aan de Stationsweg zijn bijzonder. De bijzondere elementen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

De waarde van de Stationsbuurt is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

De Stationsbuurt is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten van de woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per rij, blok of cluster in samenhang
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- gebouwen hebben kappen met de nok evenwijdig aan of anders dwars op de voorgevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht tussen individualiteit en samenhang moet worden gezocht
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd, terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



Bebouwing uit verschillende tijdperiodes in variërende clusters en rijen



Rooilijnen zijn per rij, blok of cluster in samenhang



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



Appartementengebouwen hebben meer lagen en een eenvoudige plattegrond



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa, opbouw en vorm

Oranjebuurt en Het Stort

Gebied 4

Beschrijving

Oranjebuurt en Het Stort zijn vooroorlogse kleinschalige wijken met voornamelijk korte rijtjes aaneengebouwde woningen uit de jaren '20-'30. Het Stort bestaat uit kleine arbeiderswoningen aan veelal stenige straten als onderdeel van de haven, terwijl de Oranjebuurt als groene uitbreidingswijk is gebouwd.

De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. De bebouwing bestaat uit zowel twee onder één kap woningen en korte rijtjes. Ze vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities. In sommige van deze clusters zijn bijzondere functies opgenomen. Deze hebben een afwijkende massa, opbouw en vorm, maar komen in detaillering, materiaal- en kleurgebruik overeen met de clusters. Deze gebieden hebben ondanks smalle straten veelal een groen karakter door voortuinen en soms door de in de structuur opgenomen groenvoorzieningen als gazons en parkjes.

De bebouwing vormt samenhangende clusters. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Bij stedenbouwkundige aanleidingen komen onder andere hoogteverschillen in de massa, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen voor.

De woningen zijn één tot twee lagen hoog met een nadrukkelijke kap. Met name hoekwoningen hebben een gedifferentieerde opbouw met erkers, balkon, uitbouwen en serres. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. De overgang tussen privé en openbaar gebied is zorgvuldig vormgegeven door middel van bijvoorbeeld luifels en tuinmuurtjes. De voorgevel is representatief en de overige in het zicht staande gevels ook.

De detaillering is zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt door een uitkragende dakgoot. Grote dakoverstekken zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn veelal onderverdeeld met stijl en regels en soms roeden. Door individuele wijziging is het samenhangende beeld soms aangetast.

Het materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten en soms gestuct in lichte tinten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen veelal in de kleur oranje. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

Uitzondering zijn de vrijstaande woningen aan de Prinses Julianalaan, welke een individuele uitstraling hebben. Kleur en materiaal sluiten wel aan op de omgeving.

Waardebepaling en ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De groene voortuinen en groenvoorzieningen versterken dit beeld. De woningen hebben een gedifferentieerde opbouw met veelal nadrukkelijke kappen.

De dynamiek in dit gebied is gemiddeld. Kleine wijzigingen kunnen een grote invloed hebben op de samenhang en moeten zorgvuldig worden ingepast.

Gewoon welstandsgebied

Oranjebuurt en Het Stort zijn gewone welstandsgebieden. De beoordeling is gericht op behoud van een samenhangend beeld, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Op- en aanbouwen vormgeven als ondergeschikt element



Oranjobuurt en Het Stort

Gebied 4

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- de nokrichting is in hoofdzaak evenwijdig aan de weg, een haakse richting komt voor als accent
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- gebouwen hebben representatieve voor- en zijgevels
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen bestaan uit een onderbouw met één tot twee bouwlagen en met nadrukkelijke kap
- woningen hebben een zadeldak, mansardekap of schilddak
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- op- en aanbouwen zijn van hetzelfde model, materiaal en kleur in samenhang met de compositie van het woningenblok
- aantasting van dakvlakken door grote dakkapellen, dakramen en dakopbouwen voorkomen
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- bijzondere functies mogen afwijken van gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd en per cluster in samenhang
- gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven (de oorspronkelijke erfafscheiding als gemetselde muurtjes, hekwerken en hagen zoveel mogelijk behouden)

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per cluster in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar stuc- en siermetselwerkaccenten
- hellende daken van de woningen voorzien van rode of gesmoorde keramische dakpannen
- kozijnen en deuren uitvoeren in hout of houtachtige materialen
- kleuren zijn traditioneel en afgestemd op de omringende bebouwing



Korte rijen arbeiderswoningen aan overwegend stenige straten



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Accenten in hoogte en vorm hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen



De individuele woningen aan de Prinses Julianalaan zijn een uitzondering

Beschrijving

't Hooft is een buurt aan de monding van de haven met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Joubertstraat, De la Reystraat en Burgemeester de Jonghkade.

De straten zijn stenig met veelal aaneengesloten straatwanden met individuele panden en met name in het binnengebied ook korte rijen woningen. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Voortuinen komen vrijwel niet voor, met uitzondering van de Burgemeester van der Lelykade.

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

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één of twee lagen met een kap, aan de randen oplopend tot maximaal vier lagen. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Bedrijven en (voormalige) winkels hebben veelal een afwijkende begane grond. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor.

Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Oude gevels hebben veel accenten terwijl bij nieuwere panden de detaillering vaak soberder is.

Het materiaal- en kleurgebruik is divers en terughoudend. Gevels zijn van baksteen, soms geverfd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Gevels van bijgebouwen zijn van steen of hout. De begane grondlaag van winkels en bedrijven is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren en reclame.

Uitzondering is het recente bedrijfspand aan de Burgemeester de Jonghkade. Als gevolg van de relatief lage, brede massa en de platte beëindiging is dit gebouw relatief grootschalig.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Gewoon welstandsgebied

't Hooft is een gewoon welstandsgebied, waarin achterkanten soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar, bij rijen is de rooilijn in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn en bij voorkeur uit het zicht

Massa

- de bouwmasa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- gebouwen hebben bij voorkeur één tot twee bouwlagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap, aan de kades langs Waterweg en haven kan tot vier lagen gebouwd worden
- de nokrichting is evenwijdig aan de verkavelingsrichting of de weg
- de entree ligt in principe aan de belangrijkste openbare ruimte
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en hebben bij voorkeur een eenvoudige kap van minstens 30 graden
- gebouwen met bijzondere functies mogen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig en aan de kades zorgvuldig
- de architectuur volgt het beeld van kleinschalige bebouwing met nadruk op de kap, grotere massa's onderverdelen
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen, zijgevels hebben in beginsel vensters
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdelen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of in een lichte tint pleisteren
- hellende daken dekken met (matte) keramische pannen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand



Individuele en afwisselende bouw langs overwegend stenige straten



Rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins



Ouder pand met rijke detaillering ter plaatse van de entree

Sluispolder en Vogelbuurt

Gebied 6

Beschrijving

Sluispolder en Vogelbuurt zijn in meerdere fasen gebouwd en hebben korte rijen woningen van één tot twee lagen met of zonder kap in een veelal sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. Daarnaast komen veel in hoogte variërende appartementenblokken voor. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Rembrandtlaan, G.A. Brederolaan, Alleta Jacobsstraat, Kwartellaan, Merellaan en Uiverlaan.

De gebieden hebben een groen karakter door brede (hoofd)straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen als parken en vijvers.

De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. In de oudere gebieden zijn de rijen relatief kort. Voorgevels van woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. Voor- en achtertuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met een zadeldak of plat dak, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen en schoorstenen geeft ritme aan het straatbeeld. Dakvlakken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen en -ramen. Appartementengebouwen hebben diverse, veelal eenvoudige, vormen en variëren in hoogte.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De meeste gevels zijn van baksteen en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Hellende daken zijn meestal voorzien van rode of donkere keramische pannen en worden veelal benadrukt door een uitkragende goot. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering zijn verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan de Tooroplaan. Deze woningen hebben veelal een individuele uitstraling. Andere uitzondering zijn de rijtjeswoningen aan het Wipperspark. Deze kleinschalige clusters woningen hebben verspringende rooilijnen en zijn in een u-vorm geplaatst rond een grotendeels autovrij stenig hofje.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals gebouwen met een maatschappelijke functie, waaronder een restaurant in een voormalige boerderij aan de Sportlaan. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Sluispolder en Vogelbuurt liggen verspreid over de stad aan weerszijden van het centrum. De waarde van deze gebieden is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van het woongebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Sluispolder en Vogelbuurt zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van de woningen soepel wordt beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in de architectonische uitwerking en materiaalgebruik.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Dakopbouw zijn er in vele soorten en maten



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel

Sluispolder en Vogelbuurt

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één tot twee lagen met zadeldak of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk
- bij rijenwoningen aan een voorkant de herhaling behouden
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan een voorkant in samenhang met de rij of het cluster
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbare materialen uitvoeren
- hellende daken van woningen in beginsel voorzien van pannen

Gebied 6



Korte rijen woningen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met een kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



In de wijk komen kleine inbreidingslocaties voor met korte rijen woningen



Uitzondering zijn de hofjes aan het Wiperspark met verspringende rooilijnen

Chopin en Elysium

Beschrijving

Chopin en Elysium zijn recente woonbuurten en hebben gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Logger, Chopinstraat, Arie Krijgsmanstraat en Jan Boudesteinstraat.

De buurten hebben een groen karakter door de ruime tuinen en openbare groenelementen als gazons.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend.

De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt alleen in delen van Chopin.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen of tot drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn deels verbijzonderd met bijvoorbeeld een wolfseind of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren hoogte.

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals winkels en station Maassluis West. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Opvallend is de langgerekte winkelstrip aan de Industrieweg. Boven de winkels liggen twee lagen woningen en op de hoek staat een appartemententoren. Dit grootschalige gebouw is georiënteerd op de Industrieweg en heeft een horizontale geleiding die wordt benadrukt door terugliggende appartementen, overstekken en verschillen in materiaalgebruik tussen de winkels en de woningen.

Waardebepaling en ontwikkeling

Chopin en Elysium zijn woonbuurten aan weerszijde van de Mozartlaan. De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de buurten. Een andere kwaliteit is het groene karakter van de buurten. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en opbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Chopin en Elysium zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het tot stand komen en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.

Gebied 7



Winkelstrip aan de Industrieweg vormt samen met appartementen een front



Chopin en Elysium

Gebied 7

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap of tot drie lagen met plat dak
- de nok is evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij rijenwoningen aan voorkanten de herhaling behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen en gebouwen met een bijzondere functie een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar materiaal uitvoeren
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



Gedifferentieerde bouwmassa's zijn evenwichtig, in samenhang met cluster



Materialen en kleuren zijn terughoudend en in het zicht samenhangend



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Vertobuurt en Bomenbuurt

Gebied 8

Beschrijving

Vertobuurt en Bomenbuurt zijn een uitbreidingswijken uit verschillende tijdsperiodes in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur aan de noordoostkant van de stad waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Johan Wagenaarlaan, Berkendal, Kastanjedal, Tulpstraat, Scheerderij en Lijnbaan.

De gebieden vormen twee eenheden die bestaan uit een verzameling van stedenbouwkundige clusters als woonerven, ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de gebieden een groen uiterlijk.

Binnen een cluster komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. In de Bomenbuurt komen ook veel rechte rooi- en noklijnen voor. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit één of twee lagen met een kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakopbouwen, dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en vaak voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend.

Uitzonderingen zijn de middelhoge appartementengebouwen aan de Ververij en Kluwerij. Het blok aan de Ververij is verbijzonderd met verspringingen in massa en kap, terwijl het blok aan de Kluwerij grootschaliger is in de uitwerking. Andere uitzondering zijn de vrijstaande woningen aan de Lijnbaan met een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals winkels en scholen. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Vertobuurt en Bomenbuurt zijn woonwijken tussen A20 en Westlandseweg waar geen hoofdroutes door lopen. De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

Vertobuurt en Bomenbuurt zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



Woningen uit verschillende tijdsperiodes in verzorgde baksteenarchitectuur



Op- en aanbouwen per woningtype gelijk uitboeren



Materialen en detaillering zijn veelal eenvoudig



Vertobuurt en Bomenbuurt

Gebied 8

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- gebouwen hebben kappen met de nok evenwijdig aan of anders dwars op de voorgevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- vrijstaande woningen en appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht tussen individualiteit en samenhang moet worden gezocht
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- alleen vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd, terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Rooilijnen zijn per rij of cluster in samenhang



De bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster



Uitzondering zijn de middelhoge appartementengebouwen als aan de Ververij



Bijzondere elementen kunnen afwijken in massa opbouw en vorm

Beschrijving

Steendijkpolder is een uitbreidingswijk in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur aan de noordwestkant van de stad waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van Doctor Albert Schweitzerdreef, Röntgendreef, Camusdreef, Stellingmolen en Stadsmolen.

De wijk vormt een besloten eenheid die bestaat uit twee verzamelingen van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Het noordelijke en zuidelijke deel worden gescheiden door een wijkpark. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk.

Binnen een erf komt in het algemeen één woningtype voor met verspringende nok- en rooilijnen. Het beeld is gedifferentieerd door een wisselende oriëntatie van geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte.

De opbouw van de woningen varieert, maar in het algemeen bestaat ze uit een of twee lagen met een kap, waarbij verlengde daken en aanbouwen vaak voorkomen. De afwisselende dakvlakken zijn vaak voorzien van dakkapellen en dakramen.

De materialisering en detaillering zijn meestal eenvoudig en seriematig met weinig accenten. De meeste gevels zijn opgebouwd uit baksteen en vaak voorzien van houten of kunststof puien. Het kleurgebruik is oorspronkelijk terughoudend.

Uitzonderingen zijn de in maat en schaal verschillende appartementengebouwen. Deze gebouwen bestaan uit meerdere lagen met veelal een plat dak. Aan de randen van de wijk vormen zij veelal een hoogteaccent.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals winkels en gebouwen met een maatschappelijke functie zoals scholen. Deze gebouwen staan veelal vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

Steendijkpolder is een woonwijk tussen Maasdijk en Waterweg waar geen hoofdroutes door lopen. De waarde is vooral gelegen in de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

De dynamiek van de wijk is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen.

Gewoon welstandsgebied

De Steendijkpolder is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



Rijwoningen worden afgewisseld met appartementenblokken



Materialen en kleuren zijn verzorgd en in samenhang met rij of cluster



Dakkapellen en -ramen komen in meerdere soorten en maten voor



Evenwicht tussen individualiteit en samenhang in de gevelindeling

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- rooilijnen zijn per blok of cluster in samenhang
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in de rij of het cluster, waarbij met name de kapvorm sturend is
- gebouwen hebben kappen met de nok evenwijdig aan of anders dwars op de voorgevel
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- aanbouwen eventueel met doorschietende dakvlakken uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk, waarbij evenwicht tussen individualiteit en samenhang moet worden gezocht
- per rij of cluster de samenhang in de gevelindeling en architectonische elementen zoals schoorstenen een rol laten spelen
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn verzorgd, terughoudend en in samenhang met de rij of het cluster
- gevels in hoofdzaak in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen uitvoeren danwel invullen met puien of houten delen
- plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn
- hellende daken bij voorkeur voorzien van pannen



Woningbouw in woonerfconcept



De kapvorm is sturend voor samenhang in rij en cluster



Rooilijnen zijn per blok in samenhang



Appartementengebouwen wijken af in massa, opbouw en vorm



Burgemeesterwijk en Het Balkon

Gebied 10

Beschrijving

De Burgemeesterwijk en Het Balkon zijn recente woongebieden en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Job van der Zeelaan, Nicolaas van het Wouthof, Vuurbaak en Jan van Heemskerklaan.

De gebieden hebben een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groenelementen.

De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

De seriematig gebouwde woningen hebben een gevarieerde en gedifferentieerde opbouw van veelal twee lagen met variërende kappen of tot drie lagen met plat dak. Hoeken van rijen zijn vaak verbijzonderd met uitbouwen of hebben een extra laag. Het gevelbeeld is gevarieerd. Gevels hebben veelal accenten en een duidelijke horizontale of verticale geleiding. **Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren hoogte.**

De architectuur van de woningen is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld. De detaillering is zorgvuldig en eenvoudig. Accenten als luifels en structuur in het materiaal komen veel voor.

Gevels zijn van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms met houten delen of plaatmateriaal. Het metselwerk heeft vaak vlakken of banen van afwijkende kleur. Hellende daken zijn gedekt met pannen. Kozijnen zijn van hout of kunststof. Samenhangend materiaal- en kleurgebruik is standaard. De overgang tussen openbaar en privé is vaak zorgvuldig vormgegeven met luifels, heggen of lage tuinmuurtjes.

Bijzondere elementen zijn diverse markante torens aan de Nieuwe Waterweg. Deze relatief hoge gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de eenheid op schaal van de clusters en rijen in combinatie met de variatie op schaal van de wijk. Een andere kwaliteit is de hoeveelheid groenelementen in de wijk. De architectuur is verzorgd en gevarieerd. De dynamiek van de wijk is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en uitbouwen. Een deel van de gebieden is nog in ontwikkeling.

Aanvullend beleid

De uitgangspunten uit beeldkwaliteitplan Het Balkon en beeldkwaliteitplan Burgemeesterswijk zijn leidend bij de beoordeling van bouwplannen.

Bijzonder welstandsgebied

De Burgemeesterwijk en Het Balkon zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het tot stand komen en het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



De markante torens aan de Waterweg wijken af in massa opbouw en vorm



Uitbreidingen zijn ondergeschikt of worden opgenomen hoofdmassa



Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte



Burgemeesterwijk en Het Balkon

Gebied 10

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofgebouw
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee lagen met kap of tot drie lagen met plat dak
- de nok is evenwijdig aan of dwars op de voorgevel
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- bij rijenwoningen aan een voorkant zowel de aanwezige herhaling als de aanwezige differentiatie behouden
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang
- gevels bij voorkeur in baksteen of vergelijkbaar materiaal uitvoeren
- op- en aanbouwen indien goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte in kleur en materiaal afstemmen op de hoofdmassa



Gevarieerde woningen in een groene omgeving met een heldere structuur



Accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding



Gedifferentieerde bouwmassa's zijn evenwichtig, in samenhang met cluster



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Materialen en kleuren zijn terughoudend en in het zicht samenhangend

Hoogbouwzone Westlandseweg

Beschrijving

Hoogbouwzone Westlandseweg bestaat uit gevarieerde hoogbouw met diverse functies langs een hoofdroute in Maassluis. De hoogbouw is geclusterd rond de Westlandseweg en Sparrendal en Rozenlaan.

Tussen de flatgebouwen is veel ruimte voor groen. De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Recente gebouwen hebben bijzondere massa's. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en staan in een verspringende rooilijn. Ook de rooilijn van de gebouwen zelf kan verspringen. De gebouwen worden herhaald in verschillende clusters, maar ook individuele bebouwing komt voor.

De opbouw varieert, maar bestaat veelal uit meerdere lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten door een galerij of inpandige gang en zijn in de regel voorzien van balkons of loggia's.

De detaillering is meestal van een gemiddeld niveau. Met name de recentere gevels zijn representatief en hebben een zorgvuldige detaillering. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. Het materiaalgebruik van recentere bebouwing en gevels is overwegend modern en duurzaam. Gevels bestaan uit baksteen in combinatie met (glazen) puien. Het kleurgebruik is terughoudend en per cluster in samenhang. Bij hoogteaccenten komen ook minder terughoudende tinten voor.

Uitzondering zijn de rijwoningen aan de Drijver. Deze rijen staan in een relatief lange, rechte rooilijn en hebben twee lagen met een kap.

Bijzonder element is de kerk van tentdoek tussen Maasdijk en Westlandseweg. Dit gebouw staat vrij op de kavel en wijkt af in massa, opbouw en vorm. Een minder opvallend bijzonder element is het eenlaagse winkelblok aan het Dennendal.

Waardebepaling en ontwikkeling

De hoogbouwzone concentreert zich rond een deel van de Westlandseweg. De waarde van de hoogbouwzone is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de individuele gebouwen. De dynamiek van het gebied is laag. Ingrepen worden echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zijn.

Bijzonder welstandsgebied

Hoogbouwzone Westlandseweg is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen.

De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Gebied 11



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking zijn gevarieerd en sober



Tussen de flatgebouwen is veel ruimte voor groen

Hoogbouwzone Westlandseweg

Welstandscriteria

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

Ligging

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- (hoofd)gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- gebouwen zijn in het algemeen geclusterd
- recente bebouwing is representatief.
- gebouwen zijn eenvoudig van opbouw
- gebouwen hebben bij voorkeur een onderbouw van vier of meer lagen zonder kap
- uitbreidingen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa en per complex gelijk uitvoeren
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober en bij recente bebouwing zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste bouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie tot de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- elementen zoals deuren en ramen logisch in de gevel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materialen en kleuren

- materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang en bij nieuwe gebouwen modern en duurzaam
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in combinatie met (glazen) puien
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang en bij hoogteaccenten minder terughoudende tinten

Gebied 11



Gevarieerde hoogbouw met diverse functies



De rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar



Gevels bestaan voornamelijk uit baksteen in combinatie met glazen puien



Materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



Gebouw met bijzondere functie wijkt af in massa, opbouw en vorm

Beschrijving

De Koningshoek is het centrum van naoorlogs Maassluis. Het gebied bestaat uit een winkelcomplex, het gemeentehuis, enkele vrijstaande winkels en bedrijven. De wijze waarop de openbare ruimte overloopt in en onder de bebouwing is samen met de vele hoeken kenmerkend voor dit type centrumbebouwing. De Koningshoek is geclusterd rond de straten Uiverlaan en Koningshoek.

De bebouwing staat vrij op de kavels en wordt omringd door grote parkeerpleinen en aan de zuidzijde ook door groene velden. Het winkelcentrum is een groot samengesteld complex. De onnadrukkelijke entrees geven toegang tot inpandige winkelstraten. Het complex is in zichzelf gekeerd. Parkeren vindt plaats op het maaiveld.

De bouwmassa's zijn relatief groot. De bouwhoogte is aan de Uiverlaan aangepast aan de omringende laagbouw, terwijl het gemeentehuis meer de hoogte in gaat.

De gevels vertonen een grote mate van seriematigheid. Met uitzondering van het winkelcentrum zijn entreepartijen vormgegeven als accenten of zelfstandige elementen.

De materialisering en detaillering zijn deels eenvoudig en seriematig met weinig architectonische accenten. Recentere gevels zijn daarentegen representatief en hebben een zorgvuldige detaillering. Baksteen en beton bepalen het huidige beeld. De bovenverdieping van het winkelcentrum is bekleed met beplating. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien.

Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang met grijs en bruin als hoofd tinten, waarbij reclames en huiskleuren van winkels een contrast vormen.

Bijzondere elementen zijn de laagbouwoningen aan de Uiverlaan, Boeier Buis en Botter. De woningbouw heeft per cluster een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en zijn evenwijdig aan of haaks op de straat. De woningen bestaan uit twee lagen met kap of drie lagen met een plat dak. Detaillering, materialen en kleuren zijn eenvoudig en seriematig.

Waardebepaling en ontwikkeling

De huidige waarde van Koningshoek is vooral gelegen in de functionaliteit. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag.

Gewoon welstandsgebied

Koningshoek is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op samenhang in de massa's en de architectuur in het straatbeeld.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het versterken van de samenhang in het straatbeeld, waarbij in de architectonische uitwerking voor materiaal en kleur een hoofdrol is weggelegd.



Relatief grote bouwmassa's staan vrij op de kavel en vormen openbare ruimte



De laagbouwoningen zijn per rij of cluster in samenhang



Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel en vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimten
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk van de openbare ruimte afkeren
- opslag vindt uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd
- gebouwen vormen clusters met op de onderste lagen zo nodig een verspringing om de openbare ruimte te vormen
- gebouwen hebben een onderbouw van enkele lagen, een terugliggende bovenbouw en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel binnen een gebouw is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- de bouwmassa van woningen afstemmen op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit de openbare ruimte

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd en seriematig en bij recente bebouwing zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel
- bij rijenwoningen aan voorkanten de herhaling behouden

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen in combinatie met beton en glas
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van ondergeschikte bouwdelen afstemmen op het hoofdvolume of cluster
- materialen en kleuren van rijwoningen zijn aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang



Grootschalige publieke gebouwen in een veelal stenige omgeving



Expeditieruimten zoveel mogelijk van openbare ruimte afkeren



De detaillering is verzorgd en seriematig en bij recente bebouwing zorgvuldig



Beschrijving

De bedrijventerreinen zijn monofunctionele gebieden en hebben in de regel een dichte bebouwingsstructuur met voornamelijk kleinschalige bedrijfshallen, kantoorgebouwen en een enkele winkel. Bedrijventerreinen liggen onder andere aan en in de omgeving van de Maasweg, Adriaan van Heelstraat, Nijverheidsstraat en Weverskade.

De terreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met vrijwel aaneengesloten individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg of haven. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig, eenvoudig en sober. Groenelementen komen nauwelijks voor. Opslag in het zicht is geen uitzondering.

De bedrijfshallen en kantoren zijn in het algemeen individueel, afwisselend en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot drie lagen hoog met een plat dak of flauw hellende zadeldak. Hallen en loodsen hebben een eenvoudige opbouw. De bebouwing bestaat uit loodsachtige volumes waarbij entreepartijen en kantoorgedeelten veelal zijn vormgegeven als accenten of zelfstandige volumes. De detaillering is in het algemeen sober. Kantoren en winkels zijn veelal representatief. Ook het recente bedrijventerrein aan de Zwarte Zee en omgeving is representatief.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en bij recente gebouwen modern en duurzaam. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Bijzondere elementen zijn de statige panden zoals aan de Govert van Wijnkade en het gemaal aan de Vlaardingsedijk. Deze panden hebben een bijzondere massa en zijn veelal rijk gedetailleerd. Ander bijzonder element is het recente appartementencomplex aan de Maasweg. De individuele woning in dit gebouw is onderdeel van het geheel.

Op de terreinen komen enkele vrijstaande (bedrijfs)woningen voor. Deze woningen hebben veelal een individuele uitstraling en een tot twee lagen met kap. De detaillering is eenvoudig, materialen en kleuren ingetogen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen liggen verspreid over de gemeente. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. Recente bebouwing heeft een representatieve verschijningsvorm.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van bijgebouwen en de vervanging van loodsen hallen.

Nieuwe ontwikkelingen zoals aan de Vlaardingsedijk zorgvuldig en meer representatief uitvoeren als de rest van het bedrijf of bedrijventerrein.

Gewoon welstandsgebied

De bedrijventerreinen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op behoud van de samenhang in de massa's. Variatie moet niet tot rommeligheid leiden.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het beeld vanuit de openbare ruimte en de samenhang in het gebruik van materiaal en kleur. Ook de aansluiting op of de overgang tussen bedrijventerreinen en omringende gebieden, zoals de monding van de oude haven, is een punt van aandacht.



Het beeld naar de openbare ruimte is bij voorkeur representatief



Gebouwen hebben een eenvoudige vorm



De architectonische uitwerking zijn gevarieerd en sober



Bedrijfshallen worden afgewisseld met representatieve kantoren en winkels



Bijzonder element is het historische gemaal aan de Vlaardingsedijk

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per terrein is er één hoofdmassa
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen van de hoofdmassa's zijn teruggelegen, volgen de weg of het water en kunnen verspringen
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht en achter de voorgevelrooilijn plaats

Massa

- gebouwen zijn overwegend vrijstaand, individueel en bij voorkeur representatief
- bedrijven hebben veelal een eenvoudige vorm
- gebouwen hebben een onderbouw van maximaal twee lagen met plat dak of flauw hellende kap
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie tot de openbare ruimte (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- bedrijven zijn herkenbaar als zelfstandige eenheden

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en sober en bij nieuwbouw en kantoren zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk zonder het evenwicht in het hoofdbeeld van het gebouw te verliezen of stedenbouwkundige ongewenste nadrukken te leggen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals rode baksteen, houten betimmering, gevouwen staalplaat of met kozijnen onderverdeelde glazen puien
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang met donkere bakstenen, plaatmateriaal in grijzen, aluminium en glas
- eventuele kleuraccenten spelen een ondergeschikte rol in het straatbeeld



Gebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte



Individuele en afwisselende gebouwen met een eenvoudige opbouw



Terughoudende en sobere kleuren zijn onderling in samenhang



Materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang



Bijzonder element is het recente appartementengebouw aan de Maasweg

Beschrijving

Dit zijn gebieden met een recreatieve of sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. Naast recreatieterreinen en sportterreinen en -complexen vallen ook de daarop gelegen openluchtwembaden en volkstuinten in deze categorie. Sport- en recreatieterreinen, bevinden zich meestal aan de randen van de kernen of op enige afstand daarvan en zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd.

Groen en parken zijn gebieden met weinig en overwegend eenvoudige bebouwing zijn verspreid over de gemeente te vinden.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving.

In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing van de parken uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maai-veld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent. De hoofdbebouwing op begraafplaatsen heeft veelal representatieve gevels en is zorgvuldig gedetailleerd.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en bestaan in hoofdzaak uit een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak.

Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm helder en de architectuur en detaillering eenvoudig en verzorgd. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat. Het kleurgebruik is terughoudend. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten.

Waardebepaling en ontwikkeling

Groen en parken zijn veelal eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter. zijn helder en eenvoudig qua opzet en bebouwing en hebben een groen karakter waarbij de gebouwen een ondergeschikte rol spelen. De architectuur is terughoudend. De dynamiek van deze terreinen is laag en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen.

Gewoon welstandsgebied

Groen en parken zijn gewoon welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Mogelijke uitbreidingen zullen met name buiten de kern goed in het landschap ingepast moeten worden. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.



Bebouwing op begraafplaatsen is veelal zorgvuldig gedetailleerd



Welstandscriteria

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

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa, die met de voorgevel wordt gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel
- het individuele gebouw binnen een ensemble is deel van het geheel en voegt zich hier naar
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld parkeerplaatsen zoveel mogelijk beperken

Massa

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm die bestaat uit een onderbouw van één tot twee lagen met flauw hellende kap of plat dak
- gebouwen hebben per cluster samenhang
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw
- geledingen in massa zijn wenselijk

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de detaillering is per cluster in samenhang
- entreepartijen vormgeven als accent of als zelfstandig volume
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als het hoofdgebouw
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of houten delen
- hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang, waarbij eventuele verenigingskleuren als contrastkleur kunnen worden ingezet zonder de bovengenoemde te voeren



Eén hoofdmassa per terrein, gericht op de belangrijkste openbare ruimte(n)



Het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm



Grootschalige verharding zoveel mogelijk beperken

Beschrijving

In het buitengebied van Maassluis komt lintbebouwing voor met dorpsachtige panden, tuinderswoningen, boerderijen en korte rijtjes arbeiderswoningen. Deze worden afgewisseld met kassen en bedrijfsgebouwen. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Weverskade en Zuidbuurt.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen, (agrarische) bedrijfsgebouwen en een enkele kas. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water. Rooilijnen volgen de weg of de verkaveling en verspringen. De bedrijfsgebouwen als schuren en kassen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één soms anderhalve laag met kap. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt en opgenomen in de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De gebouwen hebben een zorgvuldige detaillering. Grote gevelopeningen zijn staand, waarbij de vensters veelal zijn onderverdeeld. In het gevelvlak komen voornamelijk bij oudere panden baksteendetaileringen voor in de vorm van gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel. Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Terughoudende materialen in combinatie met gedekte kleuren zorgen ervoor dat de gebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Maassluis heeft twee polderlinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structuurelementen zoals polderwegen, waterlopen en de afwisselende lintbebouwing. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen als boerderijen voor.

De dynamiek van de linten is gemiddeld tot hoog en betreft in het algemeen de plaatsing van op- en aanbouwen en de vervanging van oudere gebouwen. In de Dijkpolder is de ontwikkeling van een woongebied voorzien waarin gevarieerd dorps landelijk wonen centraal staat. Daarnaast wordt het huidige bedrijventerrein aangepast. De plannen voor dit gebied zijn nog in ontwikkeling.

Gewoon welstandsgebied

Het buitengebied van Maassluis is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structuurelementen, de cultuurhistorische bebouwing, het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding.

De welstandscommissie zal bij de advisering over woongebouwen en bedrijfsgebouwen onder meer aandacht schenken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa



Welstandscriteria

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

Ligging

- het hoofdgebouw aan de straatzijde, bijgebouwen in ondergeschikte positie
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten en concentreren in de linten en op de kreekkruggen, met behoud van doorzichten naar het landschap
- (agrarische) bedrijfsgebouwen liggen achter woongebouw en bijgebouwen
- gebouwen liggen op enige afstand van de perceelsgrens of de slootkant
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- grootschalige verharding van voorerven voor bijvoorbeeld inritten voorkomen

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- woongebouwen bestaan uit één tot anderhalve laag met kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met bij voorkeur een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm met ongedeelde hoofdmassa
- nok is in beginsel haaks op de weg of evenwijdig aan de verkavelingsrichting
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels van woongebouwen zijn bij voorkeur van baksteen of een vergelijkbaar steenachtig materiaal
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet, daken van bedrijfsgebouwen zijn bij voorkeur donkergrijs
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- kleuren zijn traditioneel, terughoudend en harmoniëren met de omringende bebouwing
- bedrijfsgebouwen in terughoudende kleuren uitvoeren (wanden bij voorkeur in groentinten en daken bij voorkeur donkergrijs)
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal- en kleurgebruik afstemmen op de hoofdmassa en aan een voorkant traditioneel uitvoeren of bijgebouwen uitvoeren in gepotdekselde planken

Aanvullende criteria voor kleine plannen

- dakkapellen raken de goot als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- ijzeren toegangshek met gemetselde penanten is mogelijk tot 1,80 m hoogte



Voorgevel bebouwing op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan weg of water, bijgebouwen in ondergeschikte positie



De nokrichting volgt de weg of de verkavelingsrichting



Woongebouwen hebben veelal een onderbouw van één laag met kap



Net als te onderscheiden gebieden zijn er voor elke gemeente ook specifieke gebouwen of bouwtypen. Zo zijn er bouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een specifieke functie hebben of beeldbepalend zijn dat daarvoor afzonderlijke criteria voor kunnen worden opgesteld. Het gaat daarbij onder meer om boerderijen, die voor het grootste deel in het buitengebied liggen maar vaak ook langs de linten te vinden zijn. De objectgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan.

Specifieke bouwwerken en welstandsniveau's

Objectgerichte welstandscriteria zijn van toepassing op:

- cultureel erfgoed (bijzonder)
- boerderijen (bijzonder)

Object 1

Beschrijving

Maassluis heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed, waaronder historische panden in de oude kern en bijzondere objecten zoals kerken en bruggen, sluisen en kademuren. Naast monumenten aangewezen door het Rijk zijn er gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden. Hoewel deze objecten allemaal anders zijn, hebben ze tegelijkertijd een aantal overeenkomsten die bijvoorbeeld voortvloeien uit traditionele technieken en of voortkomen uit het landschap. Wat in ieder geval overeenkomt, is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

De meeste monumenten en karakteristieke panden hebben een lange geschiedenis van aanpassingen en uitbreidingen achter zich, waardoor een beschrijving van de eigenschappen van deze objecten moeilijk is. Er zijn echter wel enkele grote lijnen te duiden. Allereerst is er de relatie met het landschap of de structuur van de stad. Waar de boerderijen vooral op de kreekruggen in het buitengebied te vinden zijn en vrij staan in ruime tuinen, geldt voor de woonhuizen in bijvoorbeeld het historisch centrum in de regel dat ze dicht op belendingen staan en een aaneengesloten rooilijn volgen met kleine verspringingen.

Een andere lijn bestaat uit de bouwmassa en architectuur van het object op zich, waartussen in de regel een duidelijke samenhang bestaat. Een woonhuis is kleiner van maat dan een publiek gebouw als een kerk. Hierdoor is de architectuur van het eerste in de regel meer afhankelijk van één hoofdkeuze. Een woning zal veelal meer bescheiden zijn gedetailleerd dan een publiek gebouw. Naarmate een pand groter is, zullen er vaker meer bouwdelen zijn met ruimte voor variatie.

Waardebepaling en ontwikkeling

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor (voormalige) boerderijen een andere logica heeft dan voor een kerk met pastorie of sociale woningbouw rond een plantsoen. Op de gebieds- en objectgerichte criteria stelt de gemeente daarom aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van monumenten en karakteristieke panden. Dit is om recht te doen aan de bijzondere waarde van objecten en gebieden. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Meer ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.



Bijzondere welstandsobjecten

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Omdat monumenten en karakteristieke panden vragen om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria. Aangezien monumenten en karakteristieke panden vaak een relatie hebben met hun omgeving, zijn er in dit verband ook criteria opgenomen voor bouwen binnen de invloedssfeer van deze objecten.

Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan monumenten en karakteristieke panden gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- bij verbouwing en herbouw de bestaande goothoogtes, nokhoogtes en dakhellingen handhaven
- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het straatbeeld en in het aanzien van het object
- wijzigingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op de (cultuurhistorische delen van) de omgeving en het hoofdgebouw, waarbij voor kleinere wijzigingen een historiserende vormgeving in de regel de juiste keuze is en voor meer ingrijpende wijzigingen in de regel een terughoudende eigentijdse vormgeving passend zal zijn
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monumenten of karakteristiek panden vrij laten

Binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed geldt daarnaast, dat een bouwplan geen afbreuk mag doen aan de historische waarden. Dit wordt gewogen aan de hand van de volgende criteria:

- het bouwplan dient zich te voegen in zijn omgeving en de historische context zoveel mogelijk te respecteren
- het cultureel erfgoed niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of contrasterende kleuren
- het bouwplan mag niet in strijd zijn met de in de redengevende beschrijving van een monument genoemde visuele waarden



Object 1

Welstandscriteria

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt, in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten aangevuld met het karakter van het gebouw, in relatie tot de gebieds- en objectcriteria getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- per erf of kavel is er in beginsel één hoofdmassa, die herkenbaar is als zelfstandige eenheid (met uitzondering van rijen en samenhangende straatwanden)
- eventuele nieuwe aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- rooilijnen zijn afhankelijk van de landschappelijke of stedenbouwkundige inpassing
- doorzichten op landschap behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend of deel van een ensemble
- bij aanpassing de contouren en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk herstellen
- gebouwen hebben in de regel een enkelvoudige hoofdvorm met een steil hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig afgestemd op het oorspronkelijk karakter met representatieve voorzijde
- bijgebouwen en toevoegingen zoals aanbouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op de hoofdmassa (hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk en bij grotere aanpassingen in beginsel kiezen voor een meer eigentijdse terughoudende architectuur)
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen, zorgvuldig detailleren met aandacht voor profiel en gevelreliëf (verhouding negge, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke)
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw staande en hoge ramen met een onderverdeling



Cultureel erfgoed

Object 1

Materiaal

- bij aanpassingen in beginsel kiezen voor oorspronkelijke materialen danwel afstemmen op de aard en het historisch karakter van het gebouw of ensemble
- gevels zijn in beginsel van baksteen in aardtinten (soms voorzien van stuc) danwel van hout
- hellende daken dekken met keramische pannen of natuurlijk riet

Kleur

- kleuren zijn terughoudend, traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren
- bij aanpassingen in beginsel kiezen voor oorspronkelijke kleuren danwel afstemmen op de aard en het historisch karakter van het gebouw of ensemble
- onderstaande lijsten kleuren zijn te zien als hoofdrichting en niet limitatief
- referentiekleuren historisch kleurgebruik voor kozijnen, kozijninvullingen en luiken (invullingen en luiken contrasteren in beginsel met kozijnen en dorpels):
 - standgroen ACC L0.15.15
 - monumenten groen ACC Q0.05.10 NCS 8602-B82G
 - zwartgroen ACC N0.15.10
 - loodwit ACC G0.03.86 NCS 0703-Y10R
 - bentheimer wit ACC F6.07.77 NCS 1506-Y28R
 - grijswit ACC G0.10.70 NCS 1609-Y07R
 - groengrijs ACC H4.16.70
 - okergrijs ACC F6.10.60 NCS 3408-Y08R
 - zandgrijs ACC F2.10.60 NCS 3407-Y22R
- referentiekleuren historisch kleurgebruik voor raamdorpels:
 - loodwit ACC G0.03.86 NCS 0703-Y10R
 - bentheimer wit ACC F6.07.77 NCS 1506-Y28R
 - grijswit ACC G0.10.70 NCS 1609-Y07R
 - hardsteengrijs ACC SN.02.47 NCS 5202-R91B
- referentiekleuren historisch kleurgebruik voor stucwerk of gevelschildering:
 - steenwit ACC H2.03.82 NCS 1003-G73Y
 - grijswit ACC G0.10.70 NCS 1609-Y07R
 - ossenbloedrood ACC C8.40.20
- referentiekleuren historisch kleurgebruik voor contrasten (kleine vlakken zoals (delen van) luiken, rozetten, sluitstenen en speklagen):
 - loodwit ACC G0.03.86 NCS 0703-Y10R
 - oker ACC E8.50.60
 - wagenrood ACC C4.60.30
 - vermiljoen ACC C0.48.20 NCS 3561-Y94R
 - grafietzwart ACC T4.03.09 NCS 8701-R85B
- de kleurcodes zijn een benadering, waarbij de ACC codering onder andere in de Sikkenswaaijer is gebruikt en NCS staat voor Natural Colour System
- bovenstaande lijsten zijn aan te vullen met kleuren als zwart, donkerblauw, engels bruin, okergeel, olijfgroen en ongebrande sienna
- eventueel kan een kleuronderzoek helderheid bieden



Aanvullende criteria

Voor cultureel erfgoed gelden de volgende aanvullende criteria:

Aanbouwen

- aanbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
- grotere aanbouwen uitvoeren met kap, kleinere in beginsel plat afdekken

Bijgebouwen

- bijgebouwen in de eerste lijn hebben hoofdzakelijk gevels van baksteen (of vergelijkbaar steenachtig materiaal), grotere bijgebouwen hebben een kap
- bijgebouwen in de tweede lijn hebben gevels van hout in een donkere en gedekte kleur of zijn van baksteen

Kozijn- en gevelwijzigingen

- alleen toepassen als het herstel historisch wenselijke eigenschappen betreft
- kozijnen zijn van hout en liggen bij voorkeur verdiept in het gevelvlak

Dakkapellen en dakramen

- de zijwangen van dakkapellen uitvoeren in zink of houten delen
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de gevelarchitectuur
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal 1,00 m onder de nok
- dakramen zijn rechthoekig en verzonken in het dakvlak
- dakramen horizontaal lijnen in samenhang met de gevelindeling

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en geen onderdeel vormen van een gesloten straatwand zijn deels transparant, met zowel een horizontale als een verticale geleiding in hout of ijzerwerk schilderen in een donkere tint (bijvoorbeeld zwartgroen) eventueel met witte accenten

Zonwering en rolluiken

- rolluiken aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 80% open
- eventuele zonwering aan de buitenzijde alleen in de vorm van markiezen

Beschrijving

De boerderijen maken deel uit van linten en zijn met name in het veenweidegebied te vinden. Hier vormen de boerderijen met de bijbehorende bijgebouwen duidelijke door veel groen omgeven clusters in het open landschap.

De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de kavel, veelal omgeven met beplanting. Ter plaatse van de uitrit staat veelal een poort.

De erfindeling en de erfbeplanting maken van oorsprong deel uit van de compositie van het geheel. De beplanting dient hierbij als zonwering en windkering.

Deze is echter bij een deel van de boerderijen verloren gegaan. De rooilijnen van de hoofdgebouwen verspringen en lopen evenwijdig aan de weg of aan het slotenpatroon. De bebouwing bestaat vaak uit een hoofdgebouw en iets teruggelegen bijgebouwen als stallen, schuren en hooibergen. Het hoofdgebouw staat in principe met de kop- of langsgevel gericht naar de hoofdweg.

Het hoofdgebouw is soms onderverdeeld in een woon- en een bedrijfsdeel en meestal voorzien van een plint, een begane grond en een laag met een kap, die meestal de vorm van een samengestelde kap heeft of een zadeldak met eventueel een wolfseind. In de dakvlakken zitten tegenwoordig vaak dakramen.

De veelal representatieve kop- of langsgevel van het woondeel is vaak symmetrisch met hoge ramen, die soms zijn geflankeerd door luiken. De overige ramen van de zijgevels zijn meestal kleiner. Ramen van de bijgebouwen zijn vaak hooggeplaatst en soms van boven half rond. De boerderijen hebben een zorgvuldige detaillering. Bij traditionele boerderijen komen veel rijke details als versierde omlijstingen om de grote ramen en een windveer langs de dakrand voor.

De gevels zijn veelal opgebouwd uit een bruine baksteen en een enkele keer wit gepleisterd. De plint is meestal van een ander materiaal of andere kleur. Daken zijn merendeels afgedekt met keramische pannen of ook wel riet. De overwegend houten kozijnen zijn meestal geschilderd in een lichte kleur, evenals de meeste andere houten elementen als de windveer. Luiken en roeden zijn vaak juist in een donkere, meestal donkergroene kleur geschilderd. De bijgebouwen zoals de stallen en schuren hebben een met het hoofdgebouw vergelijkbaar hoofdvolume, maar zijn in architectuur en detaillering soberder.

Waardebepaling en ontwikkeling

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. Diverse boerderijen verliezen de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee verandert het beeld. De structuur van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.

Bijzondere welstandsobjecten

De boerderijen zijn vanwege hun waarde voor het buitengebied aangemerkt als bijzondere welstandsobjecten. Bij bouwplannen zal de commissie naast de plaatsing van bebouwing op en inrichting van het erf onder meer beoordelen op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

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

Ligging

- een heldere ordening van gebouwen en traditionele erfbeplanting is belangrijk
- per erf of kavel is er één hoofdmassa, dwars geplaatst op en met de voorgevel gericht naar de belangrijkste weg
- rooilijnen verspringen en liggen evenwijdig aan de weg of haaks op het verkavelingspatroon
- bijgebouwen liggen in beginsel achter het hoofdgebouw en op enige afstand van de perceelsgrenzen en slootkanten of maken deel uit van de straatwand
- het gevarieerde karakter met doorzichten, zichtlijnen over het erf en erfbeplanting behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige en eenduidige opbouw met een rechthoekige plattegrond
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van minstens één laag met een zadeldak en een enkele keer een schilddak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan de verkavelingsrichting, bij bescheiden volumes dichtbij de weg is een nok haaks op de verkaveling ook mogelijk
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben in beginsel vensters

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, evenwichtig en afwisselend
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zorgvuldig detailleren en voorzien van profileringen
- verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- bijgebouwen eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels hebben een verticale geleding met in het woongedeelte van het hoofdgebouw hoofdzakelijk staande en hoge ramen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- een subtiel, maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst en dergelijke is gewenst
- gevels zijn van metselwerk in een kruis- of staand verband met een grijs geschilderde of gepleisterde plint
- vensters onderverdelen met stijlen en regels
- wijzigingen en toevoegingen zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in gele of rode baksteen of incidenteel in een lichte streekeigen tint pleisteren
- hellende daken bij voorkeur dekken met keramische pannen of natuurlijk riet
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, zoals standgroen en ivoorwit
- bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op hoofdgebouw of uitvoeren in hout of houtachtige materialen in gedekte en donkere kleuren
- kleuren zijn terughoudend en traditioneel en afgestemd op de van oorsprong toegepaste kleuren



Boerderij met bijgebouwen is een cluster in het groene landschap



Gebouwen zijn vrijstaand individueel en afwisselend



Per kavel is er één hoofdmassa met de voorgevel gericht op de weg



Bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht achter het hoofdgebouw

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine plannen snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid te geven. Deze criteria zijn opgesteld voor:

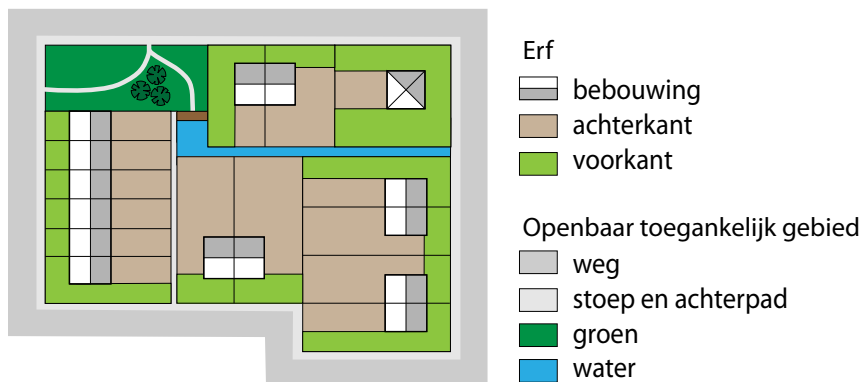
- Aanbouwen (1)
- Bijgebouwen (2)
- Dakkapellen (3)
- Dakopbouwen (4)
- Kozijn- en gevelwijzigingen (5)
- Erfafscheidingen (6)
- Rolluiken (7)
- Dakramen, panelen en collectoren (8)
- Installaties (9)
- Reclame (10)

Vergunning

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een positief welstandsadvies volgen. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria (bijvoorbeeld bij monumenten en karakteristieke panden), dan wordt het bouwplan beoordeeld met gebruikmaking van de gebiedsgerichte, objectgerichte en zo nodig algemene welstandscriteria.

Voor- en achterkant

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



Voor kant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Beschrijving en uitgangspunten

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

Aanbouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan een achterkant. Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er aan de voorkant in de regel ruimte blijven tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de contour van het oorspronkelijke gebouw zichtbaar houden. Daarnaast is het gewenst, dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw. Bij geschakelde woningen moeten de burens een goede aansluiting kunnen maken, bijvoorbeeld op een gemetselde muurdam of een vergelijkbare oplossing.

Beoordeling

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

Aanbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de aanbouw is een ondergeschikte toevoeging aan het hoofdgebouw
- aanbouwen direct tegen de hoofdmassa plaatsen (bij plaatsing tegen bestaande aanbouwen uitvoeren als vergroting daarvan in identieke vormgeving)
- de aanbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing en aantal

- minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- hoogstens één aanbouw aan een gevel
- hoekaanbouwen zijn mogelijk aan een achterkant

maatvoering

- goothoogte maximaal 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping en niet hoger dan de bovenzijde van de goot van het hoofdgebouw
- diepte van een erker aan een voorgevel hoogstens dan 1,50 m en breedte niet meer dan 50% van de gevel

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gevelgeleding van gevels die zichtbaar zijn vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- de detaillering is bescheiden, eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afstemmen op het hoofdgebouw
- plat afdekken of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting of een flauw hellend serredak
- bij geschakelde woningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een muurdam met horizontale bovenbeëindiging op de erfgrans

materiaal en kleur

- het kleurgebruik van de gevels, kozijnen en profielen is bij voorkeur gelijk aan de gevels, kozijnen en profielen van het hoofdgebouw afstemmen op het hoofdgebouw, met uitzondering van serres



Goed geplaatste aanbouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Vrijstaande bijgebouwen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. De voorkeur gaat daarom uit naar plaatsing aan een achterkant met een volume ondergeschikt aan het oorspronkelijke hoofdgebouw. De vormgeving is daarbij af te stemmen op het karakter van het hoofdgebouw of de inrichting van het erf.

Beoordeling

Een vrijstaand bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Kleine plannen 2

Een bijgebouw wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- het bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- het bijgebouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- op minstens 1,00 m vanaf het openbaar toegankelijk gebied en minstens 2,50 m van de achtergevel

maatvoering

- hoogte maximaal 3,00 m en niet meer dan 0,30 m boven het vloerpeil van de eerste verdieping

vormgeving

- vormgeven in één bouwlaag met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gevelgeleding in zoverre zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied afstemmen op de gevels van het hoofdgebouw
- de detaillering is bescheiden met eventueel een overstek, boeibord en ornamenten afgestemd op het hoofdgebouw
- plat afdekken of met een van het hoofdgebouw afgeleide kapvorm, -helling en nokrichting

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw, erf- of tuinkarakter (bij voorkeur metselwerk of hout in combinatie met pannen of bij een overkapping transparant)
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan deze erfafscheiding of gelijk aan het oorspronkelijke hoofdgebouw



Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld.

Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de kapvorm of het silhouet domineren. Het is gewenst de noklijn van het dak zichtbaar te houden. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende groot zijn. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok van dezelfde architectuur of bouwstijl is wenselijk om rust en samenhang te brengen.

Beoordeling

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

Kleine plannen 3

Een dakkapel wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak
- aan een voorkant gelijk uitvoeren aan het standaardplan voor een gelijke woning in het betreffende bouwblok of de betreffende straat
- de dakkapel voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- alleen op daken met helling van minstens 35 graden
- meerdere dakkapellen op een gebouw of in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijnen
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of gevelgeleding aanhouden
- minstens 0,50 m dakvlak boven en aan weerszijden van de dakkapel
- minstens 0,50 en hoogstens 1,00 m dakvlak onder de dakkapel
- in een mansardekap in het onderste dakvlak plaatsen aansluitend op de knik
- op een wolfseind geen dakkapel plaatsen

maatvoering

- aan een voorkant hoogte niet meer dan 1,50 m en breedte in totaal hoogstens 60% van het dakvlak met een maximum van 3,50 m
- aan een achterkant hoogte niet meer dan 1,75 m en breedte in totaal hoogstens 80% van het dakvlak

vormgeving

- plat afdekken
- gevelgeleding afstemmen op gevelgeleding hoofdgebouw
- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- boeiboord hoogstens 0,30 m en eventueel een klein overstek

materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- dichte panelen in het voorvlak slechts beperkt toepassen
- zijwangen donker, wit of in de kleur van het dakvlak danwel uitvoeren in zinkgrijs



Dakkapel niet op een wolfseind plaatsen



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Het doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

Dakopbouwen zijn vrijwel altijd zichtbaar vanuit de openbare ruimte en voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakopbouw gaat ten koste van de karakteristiek van het profiel van de woning: de nok- of gootlijn wordt (plaatselijk) verschoven. Om dit effect te beperken, is het van belang de dakopbouw zoveel als mogelijk op te nemen in de hoofdmassa. Dit kan bij eenvoudige dakvormen zoals een plat dak (gootverhoging) of een zadelpak (nokverhoging).

Bij woningen met een kap is een enkelzijdige nokverhoging over de gedeeltelijke of gehele breedte van de woning en geplaatst aan de achterzijde van de woning het uitgangspunt. Op platte daken zijn rechthoekige dakopbouwen met een platte beëindiging of een nok loodrecht op de gevel het uitgangspunt. Platte dakopbouwen liggen bij voorkeur terug ten opzichte van de voorgevellijn. Op deze wijze blijft de invloed op het straatbeeld en de kapvorm beperkt. Op lessenaarsdaken is het mogelijk de zolderverdieping te vergroten door een deel van het dak te verhogen.

Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Herhaling binnen een blok (van dezelfde architectuur/bouwstijl) brengt rust en samenhang. Door nokverhogingen over de gehele woningbreedte te plaatsen, kunnen deze aan elkaar gekoppeld worden.

Dakopbouwen zijn meestal geen verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de nokverhoging aan de achterzijde van de woning aan te brengen. Indien gewenst kan dit gecombineerd worden met een dakkapel aan de voorzijde van de woning. Tweezijdige dakopbouwen op kappen zijn niet toegestaan.

Beoordeling

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

Criteria

Een dakopbouw wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

algemeen

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen
- andere uitbreidingsmogelijkheden als dakkapellen en aanbouwen kunnen niet (voldoende) voorzien in de gewenste ruimtebehoefte
- de dakopbouw is gelijk georiënteerd als en gelijkvormig aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- de dakopbouw voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

aantal en plaatsing

- hoogstens één dakopbouw per woning
- op een zadeldak met een hellingshoek van minstens 30 graden alleen enkelzijdige nokverhogingen aan een achterkant
- op een plat dak:
 - platte dakopbouwen met de nieuwe gootlijn evenwijdig aan de voorgevel en plaatsing volgens bestemmingsplan of terugleggen van de voorgevellijn
 - dakopbouwen met kap waarbij de nok haaks op de voorgevel staat in de voorgevellijn plaatsen
- op een lessenaarsdak aan een achterkant

maatvoering

- op een zadeldak met een hellingshoek van minstens 30 graden:
 - over de gehele breedte van de woning aanbrengen, waarbij het metselwerk in de zijmuur van een blok doorloopt in de zijwang van de nokverhoging
 - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,70 m
 - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
 - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
- op een plat dak:
 - totale hoogte van platte dakopbouwen is maximaal 3,30 m
 - goothoogte dakopbouw met kap maximaal 2,00 m en nokhoogte tot 5,00 m
- op een lessenaarsdak over de gehele breedte van de woning aanbrengen, waarbij het metselwerk doorloopt in de dakopbouw

vormgeving

- op zadeldaken in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw en op platte daken afstemmen op het hoofdgebouw
- elementen in de dakopbouw zoals kozijnen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen

materiaal en kleur

- op zadeldaken in materiaal en kleur gelijk aan het hoofdgebouw, op overige daken materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- beperk de toepassing van dichte panelen in het voorvlak



Nokverhoging aan een achterkant van beperkte invloed op het straatbeeld



Platte dakopbouw op een plat dak terugleggen van de voorgevellijn



Dakopbouw met nok in de voorgevellijn plaatsen

Kozijn- en gevelwijzingen

Kleine plannen 5

Beschrijving en uitgangspunten

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

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

Beoordeling

Een kozijn- of gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.



Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging

Kleine plannen 5

Een kozijn- en gevelwijziging die zichtbaar is vanuit het openbaar toegankelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

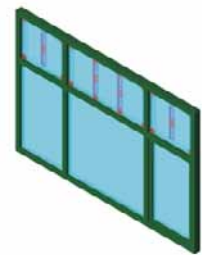
- de kozijn- of gevelwijziging maakt geen inbreuk op de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, waarbij nieuwe gevelopeningen zijn gelijnd aan bestaande openingen
- samenhang en ritmiek van de gevel op zich en als deel van de straatwand behouden
- gevelopeningen overwegend transparant invullen (niet blinderen met panelen of verf)
- kleuren afstemmen op de kleuren van het gebouw



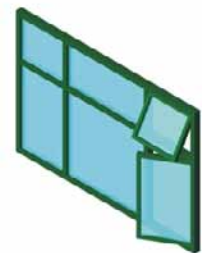
Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1900



Oorspronkelijke kozijnen uit de bouwperiode vanaf 1920



Acceptabele vervanging van kozijnen uit de bouwperiode van voor 1920

Beschrijving en uitgangspunten

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

Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloedering en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een meer open en vriendelijke uitstraling.

Beoordeling

Het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Erfafscheidingen

Kleine plannen 6

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de erfafscheiding voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

maatvoering

- hoogte maximaal 2,00 m als erfafscheiding wordt geplaatst op:
 - een erf met een gebouw
 - achter de voorgevelrooilijn en minimaal 1,00 m van het openbaar toegankelijk gebied
- hoogte in andere gevallen hoogstens 1,00 m

vormgeving

- de erfafscheiding heeft een duurzame en deugdelijke uitvoering
- rechte vormgeving afstemmen op erfafscheidingen van aangrenzende percelen

materiaal en kleur

- materialen als metselwerk, hout of draadstaal gebruiken en daarbij aansluiten op erfafscheidingen van aangrenzende percelen
- terughoudende kleuren gebruiken afgestemd op het hoofdgebouw of uitvoeren in donkere kleurtinten



Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij

Beschrijving en uitgangspunten

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Voor woningen is het toepassen van rolhekken, luiken en rolluiken in beginsel vergunningvrij. De gemeente streeft er naar dat rolhekken, luiken en rolluiken bij overige gebouwen de uitstraling van het pand en de omgeving niet negatief beïnvloeden.

Beoordeling

Het plaatsen van rolluiken voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria

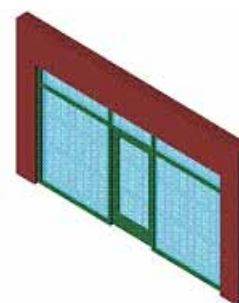
Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

vormgeving

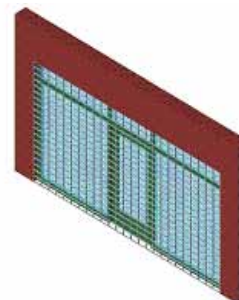
- vrij indien geplaatst aan de binnenzijde van de pui en voor minstens 75% uitvoeren met glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui uitvoeren met minstens 90% glasheldere doorkijkopeningen en daarbij een geïntegreerde inpassing van rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel
- in de binnenstad alleen plaatsen boven een plint van minstens 0,60 m

kleur

- ingetogen kleuren of kleuren die harmoniëren met gevel



Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 75% bestaand uit openingen



Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 90% bestaand uit openingen

Dakramen, panelen en collectoren

Beschrijving en uitgangspunten

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

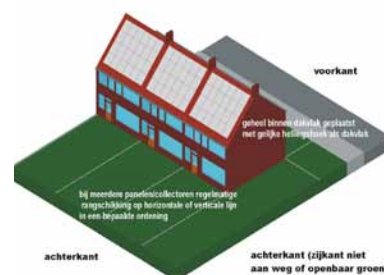
Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. De gemeente wil echter om andere redenen dan welstand meewerken aan aanvragen voor zonnepanelen en -collectoren.

Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale of verticale lijn in een bepaalde oriëntatie.

Beoordeling

Een dakraam, zonnepaneel of zonnecollector voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Kleine plannen 8



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

Dakramen, panelen en collectoren

Kleine plannen 8

Criteria

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

plaatsing

- minstens 0,50 m dakvlak aanhouden boven, onder en aan weerszijden van het raam, paneel of de collector (ook wel bekend als: rondom in de pannen)
- meerdere exemplaren in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar)
- bij individuele woningen in het dakvlak centreren of geleiding voorgevel aanhouden
- alleen op daken (niet aan gevels en wanden)
- op hellende daken vlak aanbrengen, direct op of in het dakvlak, binnen het vlak van het dak en met de hellingshoek gelijk aan het dakvlak
- op platte daken afstand tot de dakrand ten minste gelijk aan de hoogte van het paneel of de collector

maatvoering

- bij meerdere exemplaren identieke maatvoering aanhouden
- bij een hellend dak vlak in het dakvlak aanbrengen

vormgeving

- eenvoudig vormgeven en bescheiden detailleren

materiaal en kleur

- eenvoudige en onopvallende kleuren gebruiken afgestemd op het dakvlak



Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn

Beschrijving

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

De waarde van windmolens en installaties is vooral gelegen in de functie. Windmolens en installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de welstandscommissie dan ook adviseren de windmolen of installatie aan de achterkant aan te brengen.

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

Beoordeling

Het plaatsen van deze installaties voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria.

Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- niet aanbrengen nabij, op of aan een monument
- de windmolen of installatie voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object

plaatsing

- windmolens installaties aan een achtergevel bevestigen of op een achtererf plaatsen
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak danwel aan het balkon plaatsen binnen het verticale en horizontale vlak van het balkon (niet aan de gevel of kozijn)
- maximaal één windmolen of installatie aan, op of bij een pand

maatvoering

- doorsnede van de rotor of wieken van een windmolen maximaal 2,50 m
- doorsnede schotel van een antenne maximaal 2,00 m

vormgeving

- windmolens, installaties en bijbehorende voorzieningen (mast, bedrading, tuidraden en dergelijke) als één geheel vormgeven
- indien zichtbaar vanaf de weg of het openbaar groen zo onzichtbaar mogelijk
- beperken van aantal tuidraden, geen tuidraden bij bevestiging aan gevel

materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn onopvallend en afgestemd op de omgeving, dus geen felle, contrasterende kleuren maar antraciet of (donker) grijs

Beschrijving

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Voor reclame is in veel gevallen een vergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen. Aan de andere kant kunnen ze daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. De criteria van het betreffende gebied zijn aanvullend van toepassing.

Beoordeling

Het plaatsen van reclames voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina's wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen reclame aan de gevel en reclame los van de gevel. Voldoet het plan niet aan de criteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan zijn de gebieds-, object- en eventuele andere criteria eveneens van toepassing.



Ook reclame in de binnenstad zoveel mogelijk afstemmen op de omgeving

Criteria

Reclames worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

algemeen

- de reclame voldoet aan eventuele aanvullende criteria genoemd bij het betreffende gebied of object
- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte en beperken tot het hoogst noodzakelijke

plaatsing en aantal

- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming
- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- ondergeschikt aan het hoofdgebouw (niet bovendaks)
- hoogstens één vlakke en één uitstekende reclame per gevel of travee
- hoogstens één losse reclame per erf, aantal vlaggenmasten afhankelijk van grootte van het pand en het erf
- aanbrengen per pand en zoveel als mogelijk beperken
- billboards alleen bij de stadsentree, lichtmastreclame aan doorgaande routes

vormgeving en maatvoering

- vorm en maat afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel (bij voorkeur naamsvermelding uit losse letters), kleuren zijn ingetogen
- vrijstaande reclame als zelfstandig element vormgeven
- onverlicht of met onveranderend licht verlicht, daarnaast zijn bescheiden lichtkranten mogelijk (geen mechanisch bewegende delen of veranderlijk licht)
- vlakke reclame tot een breedte van 60% van het pand of de luifel met een maximale hoogte van 0,60 m, haakse reclame tot een maximum van 1,00 m² en niet meer dan 0,80 m uit de gevel
- hoogte vlaggemasten/banieren maximaal 6,00 m
- vlakke reclame steekt hoogstens 0,25 m uit de gevel

aanvulling winkelgebieden

- platte reclame centreren onder de borstwering van de eerste verdieping
- hoogstens één vlag per 4,00 m gevellengte tot een maximum van drie

aanvulling bedrijventerreinen

- afhankelijk van schaal gebouw en omgeving kan de maatvoering afwijken
- gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen/bedrijfsterreinen uniform vormgeven
- hoogte vrijstaande reclame afstemmen op het gebouw en maximaal 5,00 m

aanvulling vormgeving en maatvoering overige gebieden

- aan woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- bij sportcomplexen zijn op het complex gerichte reclameborden tot 1,20 m boven het maaiveld mogelijk (onverlicht) en een beperkt aantal vlaggen
- buitengebied onverlicht, afgestemd op de omgeving (als een donker bord, lichte letters) en in beginsel geen reclame op onbebouwde percelen



Reclame is ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ingetogen van kleur



Aantal vlaggen afstemmen op omgeving en hoogte is maximaal 6,00 m



Op bedrijventerreinen kan maatvoering afwijken

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

Procedure

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door stedenbouwkundige, supervisor of in overleg met de welstandscommissie.

De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

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

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

Criteria bij excessen

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan een de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

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

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

Aanbouw grondgebonden ondergeschikte toevoeging van één bouwlaag

Aangekapt met kap bevestigd aan dakvlak

Achterkant het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

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

Authentiek overeenstemmend met het oorspronkelijke, origineel, eigen kenmerken dragend, oorspronkelijk

Band horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschermd dorps- of stadsgezicht gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet

Beschot afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

Bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd

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

Blinde muur of gevel muur of gevel zonder raam, deur of andere opening

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

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

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

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

Bouwlaag verdieping van een gebouw, door vloeren of balklagen begrensd

Bovenbouw het bovendeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de schuine kap van een huis met de daarbij behorende kopgevels

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

Bungalow meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

Commissie Cultureel Erfgoed Maassluis deze commissie brengt advies uit over (bouw)plannen in het beschermd gezicht en in de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden

Dak afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht

Dakhelling de hoek van het dak ten opzichte van een horizontale vlak

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in een hellend dak

Deelplan een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

Detail ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam

Detailering uitwerking, weergave van de verschillende onderdelen of aansluitingen

Drager en invulling de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Dynamiek hoeveelheid veranderingen in een gebied

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel exclusief hoofdgebouwen, waarbij voor kleine bouwwerken onderscheid te maken is tussen erven aan een voorkant en aan een achterkant

Erker ondergeschikte toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de afzonderlijke woningen

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

Gevel buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel)

Gootklos in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

Groengebied gebied met veel beplanting zoals parken, plantsoenen, sportterreinen en natuurgebieden

Hoofdgebouw een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

Klossen uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

Kop in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld bij een gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen

Lak afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied zie buitengebied

Latei draagbalk boven gevelopening

Lessenaardak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

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

Lineair rechtlijnig, langgerekt

Lint langgerekte weg met daarlangs overwegend vrijstaande bebouwing in een gegroeide structuur met variërende dichtheden. Linten komen voor in de polders, langs dijken en in de dorpen en steden (oude invalswegen).

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

Maaiveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht

Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988, zoals deze luidt op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan of aangewezen onroerend goed als bedoeld in de gemeentelijke Monumentenverordening

Negge het vlak of de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn

Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak

Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Oriëntatie de richting van een gebouw

Oorspronkelijk origineel, aanvankelijke vorm, authentiek

Orthogonaal rechthoekig

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw

Portiek gemeenschappelijk trappenhuis

Pyramidedak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten

Renovatie vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Ritmiek regelmatige herhaling

Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Stijl architectuur of vormgeving uit een bepaalde periode of een bepaalde stroming

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

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

Voorkant het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied

Welstandscommissie een door de gemeenteraad benoemde, onafhankelijke commissie die advies uitbrengt aan burgemeester en wethouders over het uiterlijk van bouwwerken

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

Wolfseind meestal een zadeldak waarvan één of beide dakschilden op de kop een afgeknot dakschild heeft

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes. Deze criteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling, omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling.

Toepassing

In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan (slaafs) is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De welstandscommissie kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

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

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

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

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

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

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

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

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

Betekenenissen van vormen in sociaal-culturele context

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

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

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

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

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

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

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

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

Schaal en maatverhoudingen

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

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

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

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

Materiaal, textuur, kleur en licht

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

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

STRAATNAMENREGISTER

Bijlage 3

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandscommissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Gebruikte afkortingen:

N: noordzijde

O: oostzijde

W: westzijde

Z: zuidzijde

NO: noordoostzijde

NW: noordwestzijde

ZO: zuidoostzijde

ZW: zuidwestzijde

A

A.E. Maasstraat	4
Adelaarstraat	6
Adriaan van Heelstraat	13
Adriaen Brouwerstraat	6
Albert Cuypplein	6
Aletta Jacobsstraat	6
Andreasplein	11
Ankerstraat	1
Anne de Vriesstraat	
- N Sluispolderkade	1
- Z Sluispolderkade	6
Annie Romeinstraat	6
Arie Boumanstraat	10
Arie Krijgsmanstraat	7
Arthur van Schendelstraat	6
Asserdreef	9

B

....

Gemeentelijke monumenten

Binnenhaven		Noordvliet	147A
Bm de Jonghkade	11	Noordvliet	149
Bm de Jonghkade	19	Noordvliet	149A
Govert van Wijnkade	2-3	Noordvliet	149B
Govert van Wijnkade	10	Noordvliet	149C
Govert van Wijnkade	18-21	Noordvliet	149D
Govert van Wijnkade	50	Noordvliet	159A
Govert van Wijnkade	52	Prinsekade	5
Haven	26	Prinsekade	8
Haven	27	Prinsekade	15
Haven	31	Prinsekade	27
Haven	42-43	Prinsekade	28
Havenplein	1RD/2RD	Prinsekade	29
Havenplein	1ZW/2ZW	Prinsekade	37
Fenacoliusslaan	66	Prinsekade	38
Haven	49	Prinsekade	39
Kortebuurt	20 - 20A	Prinsekade	40
Markt/Goudsteen (brug)		<i>Tweede fase</i>	
Nieuwstraat	19	Ankerstraat	16
Noorddijk	75	Constantijn Huygensstraat	1
Noordvliet	28	Dr. Kuyperkade	28
Noordvliet	36-38	Dr. Kuyperkade	29
Noordvliet	45	Govert van Wijnkade	7
Noordvliet	69	Govert van Wijnkade	8
Noordvliet	139	Govert van Wijnkade	9
Noordvliet	153	Govert van Wijnkade	11
Noordvliet/Veerstraat (brug)		Govert van Wijnkade	13
Stadhuiskade		Govert van Wijnkade	14
Vlaardingsedijk	7	Govert van Wijnkade	15
Wip (WateringscheSluis)		Govert van Wijnkade	16
Willem de Zwijgerstraat	33	Govert van Wijnkade	17
Zuidbuurt	18	Haven	7
Zuidbuurt	20	Haven	9
Zuiddijk	32	Hoogstraat	3
Zuiddijk	54	Veerstraat	6
Zuiddijk	86	Veerstraat	11
Zuidvliet	107/108	Zuidbuurt	8
<i>Eerste fase</i>		<i>Derde fase</i>	
Fenacoliusslaan	3	Ankerstraat	4
Noordvliet	2	Bm De Jonghkade	33
Noordvliet	4	Bm De Jonghkade	34
Noordvliet	16	Haven	40
Noordvliet	42	Hoogstraat	15
Noordvliet	44	Noorddijk	25
Noordvliet	48	Noordvliet	47
Noordvliet	71	Veerstraat	13
Noordvliet	99	Veerstraat	27 29
Noordvliet	121	Zuiddijk	38
Noordvliet	145A	Zuiddijk	42
Noordvliet	147	Zuiddijk	44

Zuiddijk	46	Rijksmonumenten	
Zuiddijk	56	Hoogstraat	1
Zuiddijk	58	Hoogstraat	7
Zuiddijk	60	Hoogstraat	9
Zuiddijk	74	Hoogstraat	11
Zuiddijk	74A	Hoogstraat	17
Zuiddijk	76	Jokweg	4
Zuiddijk	76A	Kerkplein	1
Zuiddijk	78	Kerkplein	2
Zuiddijk	78A	Kortebuurt	21
Zuiddijk	88	Dr. Kuyperkade	26
		Markt	18
<i>Vierde fase</i>		Marnixkade	1
Groen vPrinstererkade	22	Marnixkade	4
Haven	20	Marnixkade	
Haven	21	Nieuwstraat	2
Haven	21	Nieuwstraat	4
Hoogstraat	2	Noordvliet	6
Hoogstraat	4	Noordvliet	8
Hoogstraat	6	Noordvliet	10
Bm van der Lelijkade	4	Sportlaan	2
Nieuwstraat	15	Veerstraat	3
Noordvliet	67	Veerstraat	5
Stationsstraat	2	Veerstraat	15
Stationsstraat	4	Veerstraat	
Stationsstraat	6	Vlaardingsedijk	6
Stationsstraat	8	Vlaardingsedijk	6
Stationsstraat	10	Vlaardingsedijk	6
Stationsstraat	10	Vlaardingsedijk	9
Stationsstraat	12	Weverskade	97
Stationsstraat	14	Wipperskade	1
Stationsstraat	14	Wipperskade	1
Stationsstraat	16	Zuidbuurt	5
Stationsstraat	16	Zuidbuurt	14
Stationsstraat	18	Zuidbuurt	16A
Stationsstraat	20	Zuiddijk	9
Stationsstraat	22	Zuiddijk	11
Stationsstraat	24	Zuiddijk	94
Stationsstraat	26	Zuidvliet	4
Stationsstraat	28	Zuidvliet	8
Stationsstraat	28	Zuidvliet	12
Veerstraat	12	Zuidvliet	97
Veerstraat	14	Zuidvliet	98
Zuiddijk	14		
Zuiddijk	18		
Zuiddijk	20		
Zuiddijk	24		
Zuiddijk	28		
Zuiddijk	30		
Zuidvliet	111		

Colofon

De herziening van de welstandsnota Maassluis werd opgesteld in samenspraak met Dorp Stad en Land voor de gemeente Maassluis uitgevoerd door Architectenwerk Twan Jütte.

Dorp Stad en Land

Adviseurs ruimtelijke kwaliteit

Stationsplein 45a
3013 AK Rotterdam
010 280 94 45
www.dorpstadenland.nl

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94
2611 JT Delft
015 261 97 84
www.beeldkwaliteit.nl

