



Welstandsnota

gemeente Kaag en Braassem

monumenten en beschermde
dorpsgezichten

6 september 2010



Buro SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

t Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198

Project:

Welstandsnota
Kaag en Braassem

Opdrachtgever:

gemeente Kaag en Braassem

Datum:

vaststelling 6 september 2010
inwerkingtreding 1 oktober 2010

Projectnummer:

SR100011

Contactpersonen Buro SRO:

Martijntje Stam

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding voor een actuele welstandsnota	
1.2 Waarom een welstandsnota?	
1.3 Wat is ruimtelijke kwaliteit?	
1.4 Uitgangspunten welstandsnota Kaag en Braassem	
1.5 Relatie met ander (gemeentelijk) beleid	
1.6 Methodiek welstandsnota Kaag en Braassem	
1.7 Leeswijzer	
2 HOE WERKT HET WELSTANDSBELEID?	13
2.1 Wanneer een welstandstoets?	
2.2 Wie toetst?	
2.3 Waaraan toetst de commissie Ruimtelijke Kwaliteit?	
3. KAAG EN BRAASSEM	17
3.1 Ontwikkeling Kaag en Braassem	
3.2 Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden	
4 BEOORDELINGSASPECTEN	22
4.1 Welstandsluwe gebieden	
4.2 Beoordelingsaspecten	
4.2.1 Hoofdaspecten	
4.2.2 Deelaspecten	
4.2.3 Detailaspecten	
5 EXCESSENREGELING	27





1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor een actuele welstandsnota

In 2009 zijn de gemeenten Alkemade en Jacobswoude samengegaan in de nieuwe gemeente Kaag en Braassem. Door deze samenvoeging moeten diverse beleidsdocumenten samengevoegd en geharmoniseerd worden. Zo ook het welstandsbeleid.

Omdat Alkemade wel welstandsbeleid had en Jacobswoude niet, heeft de raad van gemeente Kaag en Braassem op 29 juni 2009 besloten het hele grondgebied van Kaag en Braassem vrij te stellen van welstandsbeleid, behalve monumenten en beschermde dorpsgezichten. Kaag en Braassem beschikt over 63 rijksmonumenten, 97 gemeentelijke monumenten en 4 beschermde dorpsgezichten (te weten delen van Kaag, Oude Wetering, Roelofarendsveen en Rijpwetering)

Met een specifiek welstandsbeleid voor beschermde dorpsgezichten en monumenten streeft de gemeente naar behoud van het cultuurhistorisch en landschappelijk karakter.

1.2 Waarom een welstandsnota?

Het beoordelen van bouwaanvragen op welstand werd ooit ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte zouden ontsieren en daarmee de ruimtelijke kwaliteit aantast. Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Indien gemeenten welstandsbeleid willen voeren, zijn ze sinds 2004 verplicht een welstandsnota te hebben. In de welstandsnota zijn het welstandsbeleid en de criteria waaraan getoetst beschreven. De welstandsnota's zijn ingevoerd om meer transparantie ten aanzien van het welstandsadvies te verkrijgen. Voormalig gemeente Alkemade had een welstandsnota, Jacobswoude niet.

In het nieuwe welstandsbeleid van gemeente Kaag en Braassem krijgt de initiatiefnemer meer vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten. Doordat het grootste deel van de gemeente welstandsluw is, zal het proces van een omgevingsvergunning aanzienlijk versnellen en zullen de burgers meer vrijheid krijgen als het gaat om de verschijningsvorm van hun bouwwerken.

1.3 Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Ruimtelijke kwaliteit wordt door velen verschillend beleefd of ervaren. Ruimtelijke kwaliteit in relatie tot welstand heeft vooral te maken met de belevingswaarde. Het samenspel van de bebouwde (gebouwen) en onbebouwde ruimten is daarbij bepalend. Welke invloed heeft het gebouw op zijn directe omgeving? Past het in de omgeving? Vormt het niet een te grote afwijking in vorm, materiaal- en kleurgebruik? Kan het initiatief bijdragen aan extra kwaliteit? Deze af- en overwegingen worden in het kader van de welstandstoets gemaakt waarmee een plan moet voldoen aan “redelijke eisen van welstand” en daarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd of versterkt.

De Woningwet

De welstandstoets is juridisch vastgelegd in de Woningwet. Volgens artikel 12 is de welstandsbeoordeling gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als ook in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen. Artikel 12 maakt duidelijk dat de welstandsbeoordeling een complex gebeuren is, waarbij deskundigheid en kennis van de omgeving vereist is. Door de oneindige hoeveelheid combinaties van bouwwerken en omgeving valt de welstandsbeoordeling moeilijk te standaardiseren of te objectiveren.

1.4 Uitgangspunten welstandsnota Kaag en Braassem

Om tot een bruikbaar en breed gedragen welstandsbeleid te komen is een aantal uitgangspunten geformuleerd:

- het aanwijzen van gebieden waar aanvragen van een omgevingsvergunning niet meer aan een welstandstoets onderhevig zijn (welstandsluwe gebieden);
- welstandstoets alleen voor cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden;
- de invoering van een excessenregeling voor de gehele gemeente;
- het proces en de inhoud van de welstandsbeoordeling in de nota verduidelijken zodat er meer maatschappelijk draagvlak ontstaat en initiatiefnemers te verleiden tot een hoog ambitieniveau voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit;
- het aanpassen van de opzet van de welstandsnota om zodoende een meer leesbaar en toegankelijke nota te krijgen.

1.5 Relatie met ander (gemeentelijk) beleid

Het welstandsbeleid maakt onderdeel uit van het gemeentelijk ruimtelijk (kwaliteits)beleid. De gemeente Kaag en Braassem legt dit beleid op verschillende manieren vast. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en het monumentenbeleid. Het is belangrijk deze welstandsnota goed aan te laten sluiten op andere beleidsinstrumenten waarin uitspraken worden gedaan over de ruimtelijke kwaliteit. Voor het overzicht wordt daarom kort vanuit andere beleidsstukken op het gebied van ruimtelijke ordening aangegeven waartoe deze dienen en wat de relatie is met het welstandsbeleid.

Bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken. Bouwmogelijkheden die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn kunnen niet door welstandscriteria teniet worden gedaan.

De architectonische vormgeving en materialisering van bouwwerken valt in veel gevallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. Welstandscriteria kunnen, waar nodig, de ruimte die het bestemmingsplan biedt invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit. Het welstandsadvies kan zich dan richten op de gekozen invulling binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In een situatie waarin een bouwplan in overeenstemming is met het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan eveneens ruimte biedt voor alternatieven, kan een negatief welstandsadvies worden gegeven als de gekozen architectonische oplossing te sterk

afbreuk doet aan de ruimtelijke beleving van het betreffende gebied.

De gemeente Kaag en Braassem heeft een paraplu bestemmingsplan Monumenten en Beschermd Dorpsgezichten. Dit bestemmingsplan beslaat (vooralsnog) alleen het grondgebied van voormalig gemeente Alkemade. Met dit parapluplan hebben de gemeentelijke monumenten en de beschermde dorpsgezichten een verankering in het bestemmingsplan gekregen. In de nabije toekomst zal ook voor het grondgebied van voormalig gemeente Jacobswoude een dergelijk bestemmingsplan worden opgesteld. Daarin zal ook het archeologiebeleid worden opgenomen.

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische potentie in te schatten.

Volgens de archeologische waardenkaart is de gemeente gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische trefkans. Bij veel bouwprojecten zal er dan ook een archeologisch onderzoek verricht moeten worden alvorens men het bouwproject start. De gemeente zal in de nabije toekomst het archeologische beleid in de vorm van een paraplu-bestemmingsplan vastleggen.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Vanaf 1 oktober 2010 wordt de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht ingevoerd. Het ministerie van VROM heeft alle verschillende vergunningen die voorheen nodig waren (zoals vergunningen en voorschriften voor wonen, ruimte en milieu) samengevoegd in de omgevingsvergunning.

Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) worden ruim 25 vergunningen vervangen door de omgevingsvergunning. Deze omgevingsvergunning kan met één aanvraagformulier bij de gemeente ingediend worden. Digitaal of op papier. Voor de vergunningen die aangevraagd worden is maar één keer bezwaar en beroep mogelijk. Ook is er één controlerende instantie verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving. Met de Wabo wordt bovendien de categorie vergunningvrije bouwwerken groter. Voor het bouwen of verbouwen aan of bij monumenten of beschermde dorpsgezichten blijft een bouwvergunning verplicht. Met de nieuwe wet is de bouwvergunning dus onderdeel van de omgevingsvergunning.

Beeldkwaliteitplannen

De welstandsnota is met name gericht op het handhaven en versterken van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. De welstandsnota van Kaag en Braassem is bedoeld om de cultuurhistorische waardevolle panden en gebieden te beschermen. Kaag en Braassem kent op het moment nog geen beeldkwaliteitplannen. In de toekomst kunnen voor grotere uitbreidingsgebieden beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt naast het stedenbouwkundig plan een toetsingskader voor de te ontwikkelen bebouwing binnen het plangebied. Wanneer een gebied 'af' is, en de status van beheersgebied krijgt, kan gekozen worden voor een welstandsvrije of welstandsluwe situatie of het gebied op te nemen in de welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan is dan het toetsingskader voor de welstandstoets.

Nota inbreidingslocaties

De nota inbreidingslocaties van Kaag en Braassem wordt gelijktijdig opgesteld met de welstandsnota. Bij de gemeente komen met regelmaat aanvragen binnen voor de bouw van één of meerdere woningen. Omdat de ruimte om te bouwen in de gemeente beperkt is en omdat niet alle ruimte in de gemeente bebouwd kan en mag worden, is de nota inbreidingslocaties opgesteld om aan te wijzen waar inbreiding mogelijk is. Deze nota biedt richtlijnen voor de ontwikkeling van 1 of 2 grondgebonden woningen binnen de rode contour. Voor grotere ontwikkelingen is in deze nota het beoordelingskader gegeven met een beschrijving van de karakteristiek per kern. Per locatie moet immers maatwerk geleverd worden, de nota geeft aan welke aspecten daarbij van belang zijn. De inbreidingslocaties die in een beschermd dorpsgezicht gelegen zijn, zullen aan welstand getoetst worden.

Monumentenwet en Monumentenverordening/Erfgoedverordening

De bescherming van een rijksmonument is geregeld in de Monumentenwet (1988), dat van een gemeentelijk monument in de monumentenverordening van de gemeente. Het hele object, of het nu een gebouw of een object in de openbare ruimte betreft, is beschermd. Veranderingen aan monumenten doorvoeren is niet verboden, maar er moet altijd vergunning aangevraagd worden. Het is bovendien niet toegestaan een monument zo te herstellen, te gebruiken of laten gebruiken dat het monument in gevaar wordt gebracht of ontsierd wordt. Een vergunning wordt pas verleend na afweging van alle belangen van zowel belanghebbende(n) als van het object zelf. Deze afweging wordt gemaakt door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (in het geval van rijksmonumenten) en de gemeente.

Ten aanzien van het monumentenbeleid is er in Kaag en Braassem een monumentencommissie die zes keer per jaar bij elkaar komt om het College van burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren met betrekking tot de toepassing van de Monumentenwet. Op basis van dit beleid wordt bepaald of een bouwinitiatief wel of geen afbreuk doet aan het monumentale karakter van het gebouw of bouwwerk.

Monumentenbeleid versus welstandsbeleid.

Monumenten en beschermde dorpsgezichten worden in het kader van de Monumentenwet al beschermd. Toch is er een aantal redenen waarom het zinvol is om ook een welstandsnota te hebben:

- Een eenduidig beleid voor de gemeente Kaag en Braassem. Het welstandsbeleid tussen de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude is heel verschillend. Zo had alleen voormalig gemeente Alkemade beschermde dorpsgezichten en was Jacobswoude geheel welstandsvrij. In het deel van voormalig Jacobswoude is een aantal gebieden aan te wijzen die gezien hun cultuurhistorische waarde en beeldkwaliteit in aanmerking komen als beschermd dorpsgezicht. Op die manier ontstaat een eenduidig welstandsbeleid voor de hele gemeente Kaag en Braassem;
- De monumenten- en welstandstoets wordt door één commissie afgehandeld: De commissie Ruimtelijke Kwaliteit;
- In deze welstandsnota is een excessenregeling opgenomen. Dit betekent dat in het geval van excessen alsnog een welstandsbeoordeling kan plaatsvinden (ook in geval van niet-monumenten);
- Door het vaststellen van een welstandsnota krijgen monumenten extra bescherming naast de monumentenwet en is ook inzichtelijk waar naar gekeken wordt bij de beoordeling.

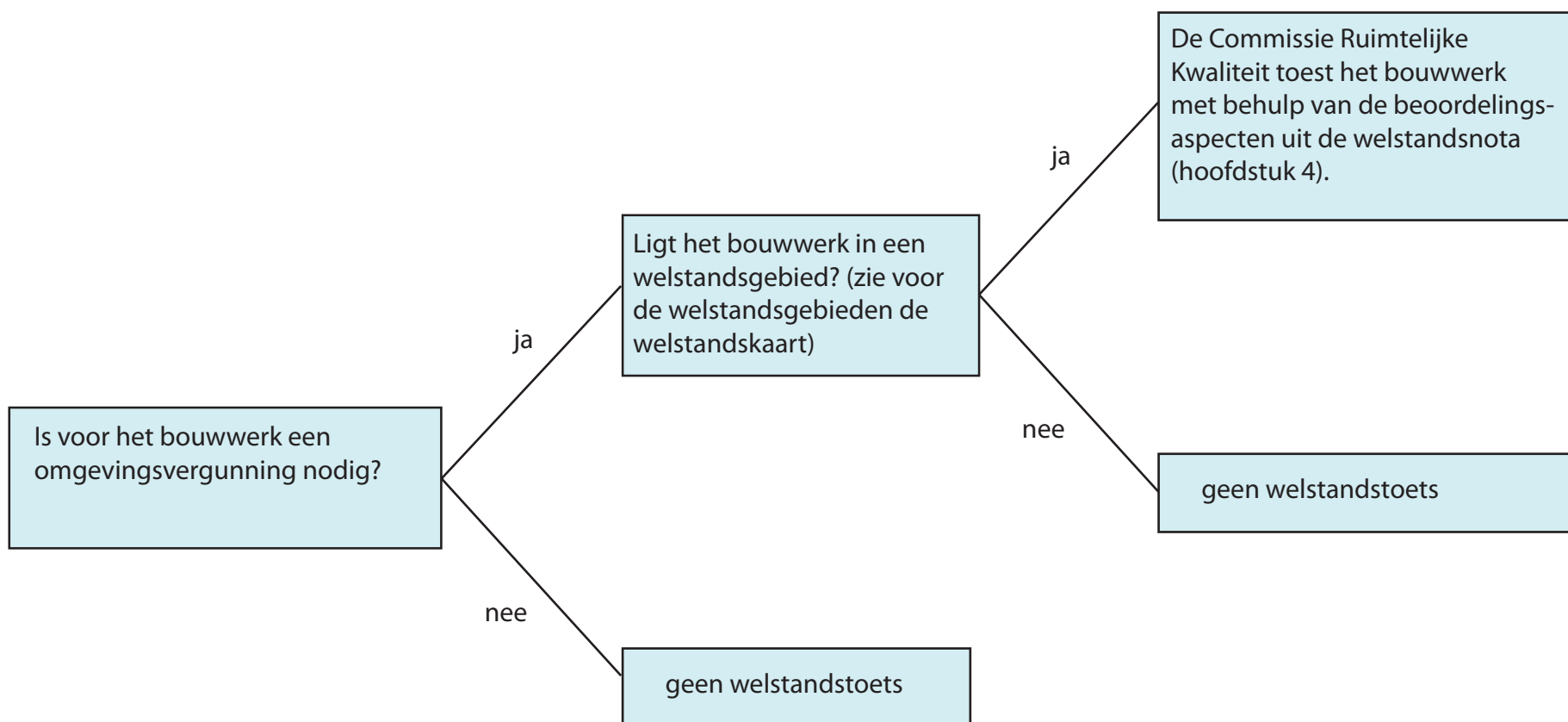


1.6 Methodiek welstandsnota Kaag en Braassem

Uitgangspunt voor het welstandsbeleid in Kaag en Braassem is dat de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden beschermd worden. Dat betekent dat de rijks- en gemeentelijke monumenten en de beschermde dorpsgezichten aan een welstandstoets onderhevig zijn. Alle bouwwerken aan- of bij (het perceel van) een monument of in een beschermd dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig (ook met de intreding van de nieuwe Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO)). De commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst met behulp van de beoordelingsaspecten in deze nota of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

1.7 Leeswijzer

De nota is als volgt opgebouwd. Dit eerste hoofdstuk vormt de inleiding voor de nota, waarbij de wettelijke achtergrond de uitgangspunten en de relatie met de andere relevante beleidsstukken is uitgelegd. Hoofdstuk 2 gaat in op de werking van het welstandsbeleid. Wanneer wordt een bouwplan aan welstand getoetst en waaruit bestaat de welstandscommissie? Het derde hoofdstuk bevat een beschrijving van de gemeente Kaag en Braassem met een toespitsing op de monumenten en de beschermde dorpsgezichten. Hoofdstuk 4 gaat in op de welstandstoets zelf. Hierin zijn de beoordelingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de welstandsbeoordeling ten aanzien van (her)ontwikkelingsgebieden. Hoofdstuk 6 is een beschrijving van de excessenregeling. De bijlage bevat een overzicht van de beoordelingsaspecten, de monumentenlijst en de welstandskaart.



NB als een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met welstand, kan in buitensporige gevallen gebruik worden gemaakt van de excessenregeling (hoofdstuk 6)

2 HOE WERKT HET WELSTANDSBELEID?

2.1 Wanneer een welstandstoets?

Wanneer er in de gemeente Kaag en Braassem een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend voor een bouwwerk dat ligt in een niet-welstandsluw gebied is het college van Burgemeester en wethouders verplicht om deze te laten toetsen aan redelijke eisen van welstand. Daarbij gaat het dus om vergunningplichtige bouwwerken. In Kaag en Braassem betekent dit dat wanneer een omgevingsvergunningaanvraag bij (het perceel) van een monument of binnen een beschermd dorpsgezicht ligt, het bouwwerk aan de welstandstoets onderhevig is.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst het bouwplan op redelijke eisen van welstand en gebruikt daarvoor de beoordelingsaspecten uit deze nota. Het is te allen tijde mogelijk om voorafgaand aan het indienen van een bouwaanvraag de commissie om een vooradvies te vragen.

De mogelijkheid bestaat een gefaseerde vergunningverlening toe te passen. In dit proces kunnen aanvragers van een omgevingsvergunning in een vroeg planstadium, op basis van voorlopige schetsen burgemeester en wethouders een besluit laten nemen over een bouwplan. Daarbij wordt eveneens vooroverleg gepleegd met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

2.2 Wie toetst?

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De welstandstoets wordt gedaan door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie bestaat uit (leden van) de huidige monumentencommissie en (leden van) de huidige welstandscommissie. De welstandstoets heeft alleen betrekking op de beschermde (monumentale) gebieden en panden, dus de expertise van de monumentencommissie (en eventueel deskundigen op het gebied van speciale bouwwerken (b.v. molens) is vereist binnen de commissie. Er kan tevens een burgerlid zitting hebben in de commissie.

Om de week vindt er een welstandsvergadering plaats van de kleine commissie, waarin de 'kleinere' bouwplannen worden beoordeeld. Daarbij zijn de gemandateerde van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (bij voorkeur een architect) en een medewerker van de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van de gemeente Kaag en Braassem aanwezig. De gemandateerde van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit treedt op als deskundige. De ambtenaar legt de plannen voor en licht ze toe. Bouwplannen worden tijdens deze zitting beoordeeld en bij goedkeuring/positief advies voorzien van een akkoordstempel. Indien de gemandateerd architect van oordeel is dat het plan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand dan wel aanpassing behoeft, wordt het plan meegenomen om te worden voorzien van een schriftelijk advies. In geval van vooroverleg worden zowel positieve als negatieve principe-adviezen opgesteld.

De behandeling is openbaar en tijdens de behandeling hebben zowel opdrachtgevers/ ontwerpers als direct belanghebbenden spreekrecht en de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Juist omdat deze bijeenkomsten openbaar zijn, is het nodig de bijeenkomst van tevoren aan te kondigen. Dit gebeurt via de website van de gemeente Kaag en Braassem, waarbij aangegeven wordt wanneer en waar er wordt vergaderd.

De plannen waarvan de gemandateerd architect van oordeel is dat deze mede moeten worden beoordeeld door andere deskundigen, gaan naar de grote commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie komt met enige regelmatig bijeen en houdt daarbij rekening met de termijnstelling van de Wabo. Ook deze bijeenkomsten zijn openbaar en worden via de website van de gemeente aangekondigd. Afhankelijk van het type plan is het mogelijk om extra deskundigen deel te laten nemen aan de vergadering. Deze extra deskundigheid kan bijvoorbeeld bestaan uit een landschap-sarchitect, cultuurhistoricus of stedenbouwkundige. Daarnaast is er in de commissie altijd plaats voor ten minste één burgerlid. Op het moment dat ze deelnemen aan de vergadering hebben de leden stemrecht. Voor deze bouwplannen wordt altijd schriftelijk advies gegeven aan de gemeente.

Afhankelijk van de hoeveelheid te beoordelen bouwaanvragen kan uiteindelijk besloten worden de commissie minder frequent te laten vergaderen. Op het moment is het lastig in te schatten hoeveel bouwplannen er uiteindelijk aan de welstandstoets onderhevig zullen zijn.

2.3 Waaraan toetst de commissie Ruimtelijke Kwaliteit?

De beoordelingsaspecten

De commissie toets de bouwwerken aan de hand van de beoordelingsaspecten. Beoordelingsaspecten zijn geen concrete criteria, zoals voorheen in welstandsnota's vaak gold. In deze welstandsnota is bewust gekozen om te toetsen aan de hand van beoordelingscriteria omdat elke situatie uniek is. Het vooraf opstellen van welstandscriteria is door de oneindig veel variaties in bouwwerken en omgeving zeer moeilijk te standaardiseren en leidt bovendien tot een zeer uitgebreid, complex document, waarbij de kans groot is dat criteria op meerdere manieren te interpreteren zijn. De criteria zullen als betuttelend ervaren worden en er ontstaat onduidelijkheid voor burgers.

Een groot deel van de gemeente wordt welstandsluw. Het aantal aanvragen van omgevingsvergunningen waarvoor een welstandstoets geldt, zal fors afnemen. In de gebieden waarvoor een welstandstoets geldt, is de cultuurhistorische waarde groot. Voor deze gebieden spreekt het voor zicht dat een welstandstoets noodzakelijk is. Een welstandsadvies zal in deze gebieden ook in mindere mate als betuttelend ervaren worden omdat de schoonheid van deze gebieden algemeen gewaardeerd worden. De beoordelingsaspecten zijn in hoofdstuk 4 toegelicht.

Het welstandsadvies

Het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is onafhankelijk en geeft aan of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk of een standplaats, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de beoordelingsaspecten zoals opgenomen in deze welstandsnota.

Het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt altijd schriftelijk vastgelegd in begrijpelijke taal: minimaal door middel van een ondertekend akkoordstempel op de tekeningen. Een ‘negatief’ advies wordt altijd schriftelijk uitgebracht en deugdelijk gemotiveerd.

Het welstandsadvies (met uitzondering van het akkoordstempel) bevat een korte omschrijving van het ingediende plan, een verwijzing naar de van toepassing zijnde beoordelingsaspecten of sneltoetscriteria en een samenvatting van de beoordeling van het plan op die punten, uitmondend in een integraal advies. Steeds moet de motivering op grond waarvan het advies wordt gegeven, duidelijk zijn. De welstandsadviezen zijn niet gericht op zaken die geen betrekking hebben op het welstandstoezicht.

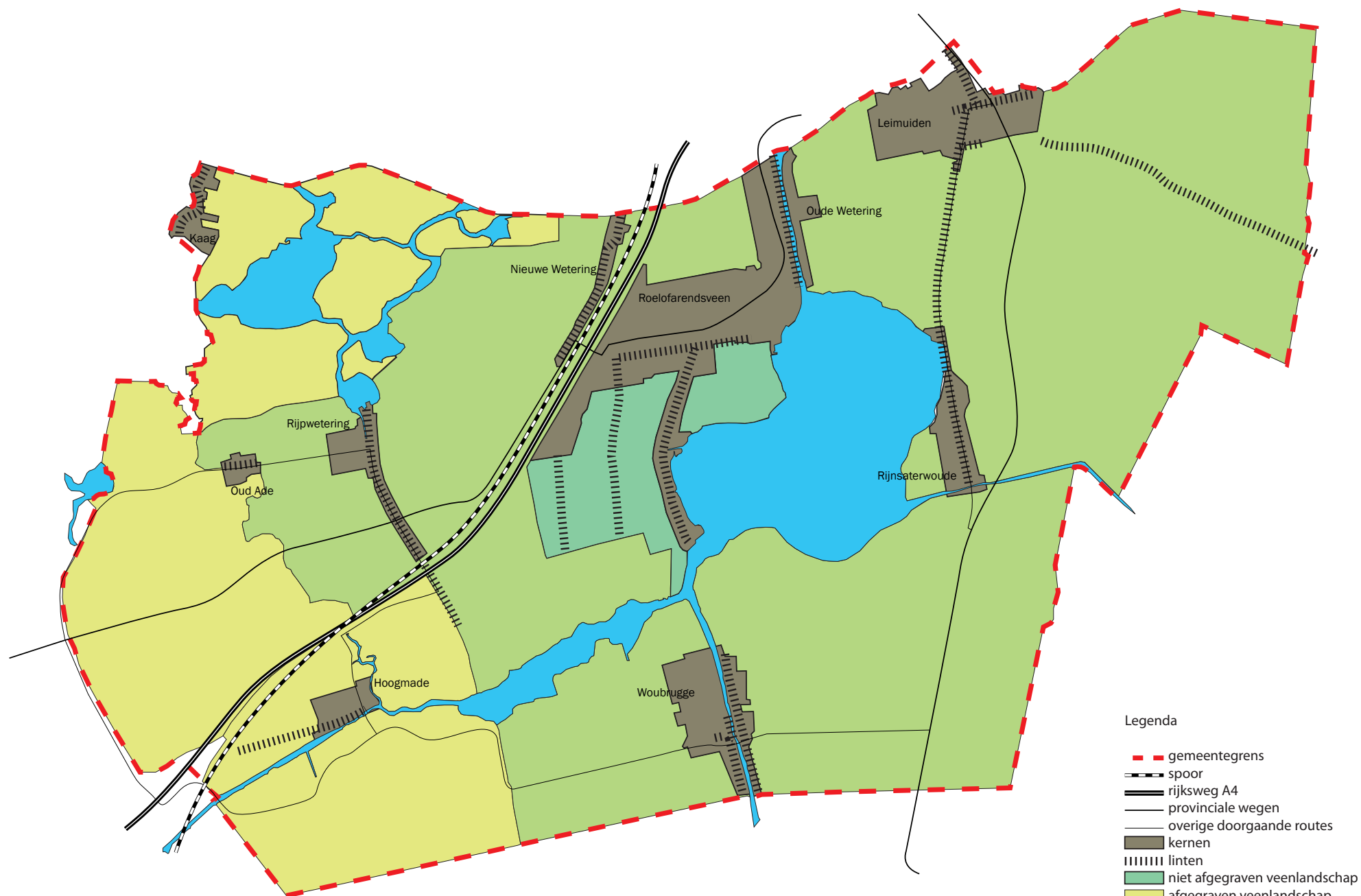
Wanneer kunnen B & W afwijken van de welstandsnota?

Burgemeester en wethouders volgen in hun oordeel in principe de criteria in de welstandsnota. Daarop is de volgende uitzonderingsmogelijkheid:

Afwijken op inhoudelijke grond: Burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 44 lid 1 d van de Woningwet afwijken van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunningaanvraag bijvoorbeeld tot een ander oordeel komen dan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Daarnaast kan het zijn dat in een bepaald geval aan maatschappelijke of economische factoren meer waarde wordt gehecht. Een eventuele beslissing tot afwijking zal op de aanvraag van de omgevingsvergunning worden gemotiveerd. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Nieuwe monumenten

Wanneer er in de toekomst nieuwe monumenten of beschermde dorpsgezichten bijkomen, zullen deze moeten worden opgenomen in de welstandsnota. Deze nota en ook het paraplu-bestemmingsplan dienen dan te worden geactualiseerd.



ruimtelijke structuur Kaag en Braassem

3. KAAG EN BRAASSEM

De gemeente Kaag en Braassem ligt aan de rand van het groene hart van de Randstad. De gemeente is een samenvoeging van de voormalige gemeenten Alkemade en Jacobswoude en heeft een oppervlak van ca. 72 km² en telt ca. 25.600 inwoners. De gemeente telt elf kernen, te weten: Bilderdam, Hoogmade, Leimuiden, Nieuwe Wetering, Oud Ade, Rijnsaterwoude, Woubrugge, Kaag, Rijpwetering, Roelofarendsveen en Oude Wetering.

3.1 Ontwikkeling Kaag en Braassem

De gemeente Kaag en Braassem is onderdeel van een groot-schalig veengebied, de Rijnstreek genaamd. Het is een typisch Hollands landschap, met een sterk door de mens bepaalde ontstaansgeschiedenis. In de 10de eeuw is de ontginning van het gebied begonnen en kwamen de eerste bewoners. Later, in de 16de eeuw, werden deze ontginninggebieden bedijkt en zorgden windmolens voor de uitwatering van de polders. Om aan de brandstofbehoefte te kunnen voldoen werd later het veen afgestoken ten behoeve van turfwinning. Hele polders werden hierdoor in de 18de eeuw uitgeveend. Deze omdijkte meren zijn drooggemalen en opnieuw ingericht voor landbouw. In deze droogmakerijen werd de richting en de breedte van de vroegere slagenverkaveling aangehouden en is als zodanig nog in het landschap herkenbaar. Alleen de kleistroken langs de 'veenrivieren' kwamen voor bewoning in aanmerking. De oorsprong van bijna alle huidige kernen in de gemeente is hieruit af te leiden. Het zijn veelal lineaire bebouwingslinten, een vorm die direct voortkomt uit de gevolgde ontginningwijze. Deze opzet is tot aan de Tweede Wereldoorlog bijna overal goed herkenbaar gebleven. Na de Tweede Wereldoorlog, vooral in de jaren '60 en '70 breidde de bebouwing zich uit. Niet meer door verdichting langs de bestaande lijnen, maar door de aanleg van compacte woonwijken 'achter' de linten.

De historische stedenbouwkundige structuur en de cultuurhistorische bebouwing zoals molens, boerderijen, gemalen, pastorieën, kerken en bijzondere woonhuizen zijn karakteristiek voor het veenlandschap van Kaag en Braassem. Ze bepalen in sterke mate de sfeer in de kernen en het landelijk gebied. In de kernen is de lintstructuur beeldbepalend, in het landelijk gebied zijn dat vaker de individuele monumentale gebouwen. Met name de molens fungeren hierin als 'landmark'.

Voor de welstandsnota is het van belang de waarde van deze karakteristiek in te zien. Het gaat dan niet alleen om de gebouwen zelf, maar ook om het landschap. Bepaalde landschappelijke elementen zijn net zo belangrijk voor de beleving van de gebouwen als de gebouwen zelf.



3.2 Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebieden

In de onderstaande paragrafen staat kort beschreven om welk soort bouwwerken en gebieden het gaat. In de bijlage is een uitgebreide beschrijving van alle monumenten te vinden.

Rijksmonumenten

Een rijksmonument is minstens 50 jaar oud en is door de cultuurhistorische waarde, schoonheid of wetenschappelijke betekenis van nationaal belang. Het pand wordt daarom door de rijksoverheid beschermd met als doel de monumentale waarde ervan te behouden. Kaag en Braassem telt 60 rijksmonumenten. Veel van deze monumenten zijn molens. Op de rijksmonumentenlijst staan ook kerken, pastorieën, boerderijen, herbergen en bijzondere woonhuizen of onderdelen daarvan.

Gemeentelijke monumenten

De gemeente Kaag en Braassem kent 97 gemeentelijke monumenten, dit zijn gebouwen die voor de gemeente grote waarden hebben. Op de gemeentelijke monumentenlijst staan onder andere bijzondere woonhuizen en boerderijen, pastorieën, sluizen, bruggen en gemalen, kerken en een wc-huisje.

Beschermde dorpsgezichten

Kaag en Braassem kent 4 beschermde dorpsgezichten. Op de Boerenbuurt na zijn alle dorpsgezichten onderdeel van een historisch bebouwingslint in een kern. De Boerenbuurt ligt als enige buiten de bebouwde kom, in een polder. In veel gevallen zijn binnen het dorpsgezicht enkele monumenten aanwezig.

De Comriekade in Woubrugge, de Dorpsstraat in Leimuiden en de Pastoor van der Plaatstraat in Rijpwetering zijn aangemerkt als potentieel beschermd dorpsgezicht. Zij zijn nog niet als zodanig opgenomen in de welstandsnota en het paraplu- bestemmingsplan monumenten en beschermde dorpsgezichten.

De oorspronkelijke bebouwingslinten vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. De linten hebben een kleinschalige verkaveling, waardoor het dorps karakter herkenbaar is. In de linten staan met name vrijstaande en 2/1 kapwoningen uit verschillende perioden. De gebouwen staan in hoofdzaak met de voorgevel naar de straat. De rooilijn heeft over het algemeen een verspringend verloop. De vrijstaande woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven en bestaan veelal uit één bouwlaag met een kap. De kappen zijn eveneens wisselend georiënteerd en verschillend in vorm. Zowel de horizontale en verticale geledingen zijn zeer divers. In hoofdzaak zijn er traditionele materialen gebruikt zoals baksteen en hout.



Noordkade Roelofarendsveen

De lintbebouwing langs het Zuideinde wordt ter hoogte van het Braassemermeer onderbroken door een vaart, die via een sluis in verbinding staat met het meer. Vaart en sluis hebben een belangrijke rol gespeeld bij het transport (met schuiten) van bloemen en tuinbouwproducten van en naar het (voormalige) veilinggebouw, dat zich bij de sluis bevindt. De grotendeels aaneengesloten bebouwing in de omgeving van de sluis: resp. de Witte Singel aan de zuidzijde en de Noordkade aan de noordzijde vormt een nederzetting met een herkenbaar eigen karakter. Met name de bebouwing rondom de sluis is zeer karakteristiek. Behalve de sluis met ophaalbrug is ook de sluiswachterwoning Noordkade 1 een blikvanger. Het gebied omvat beide oevers van de vaart tussen het Zuideinde en de oever van het Braasemermeer, een strook met een lengte van ca. 200 meter.



Julianalaan Kaag

De Julianalaan volgt de oever van de Dieperpoel en het 's-Gravenwater en heeft daardoor een gebogen verloop. Wegprofiel en bebouwing zijn uitgesproken kleinschalig. De bebouwing vormt een min of meer aaneengesloten lint, waarin het oorspronkelijk agrarisch karakter nog steeds herkenbaar is door de aanwezigheid van enkele boerderijen. Beeldbepalende onderdelen van dit lint zijn de Rijksmonumenten: onder andere de boerderijen Julianalaan 16, 20 en 29. Het te beschermen dorpsgezicht omvat de adressen Julianalaan 1 t/m 72. Dit gebied is een gebogen lint van ca. 800 meter lengte.



Kerkstraat-Veerstraat Oude Wetering

Kerkstraat en Veerstraat liggen in elkaars verlengde en vormen één rechte straat die de westelijke oever vormt van de Oude Wetering. De grotendeels aaneengesloten lintbebouwing heeft de vorm van een traditionele dijknederzetting behouden. Bij de aansluiting van de wetering op het Braassemermeer bevindt zich de veerpont. Bepalend voor het profiel van de Kerkstraat en Veerstraat is de aanwezigheid van een straatwand aan de westzijde en de wetering aan de oostzijde. De bebouwing heeft een uitgesproken dorps karakter met doorgaans een opbouw van een begane grond en dakverdieping. De nokrichting is loodrecht op of evenwijdig aan de rooilijn, waardoor het afwisselende straatbeeld wordt versterkt. Beeldbepalende onderdelen van de lintbebouwing is een drietal kerken, waaronder twee Rijksmonumenten (Remonstrantse kerk: Kerkstraat 11 en Nederlands Hervormde kerk: Kerkstraat 41) en de woonhuizen Kerkstraat 40, 41 en 46 t/m 48 (Rijksmonumenten). Het te beschermen gezicht omvat de gehele Kerkstraat en Veerstraat.



Boerenbuurt Kaag

Deze polder heeft een oppervlakte van ongeveer een vierkante kilometer. Hij wordt aan de noordzijde begrensd door een ca 1,5 kilometer lang gedeelte van de Ringvaart, aan de oostzijde door de Ade, aan de zuidzijde door de Boerenbuurt en aan de westzijde door de Balgerij. De polder is alleen over het water bereikbaar. Daardoor is het landelijk karakter opmerkelijk gaaf gebleven, mede door de afwezigheid van recreatiebouw. De bebouwing, bestaande uit een drietal boerderijen met bijgebouwen, een molen en een woning, is gesitueerd aan de ringdijk. Aan weerszijden van de Boerenbuurt zijn enkele boerderijen dicht bij elkaar gesitueerd. Twee boerderijen (Aderpolder 2 en 4) hebben monumentale kwaliteit en zijn apart beschreven. De polder is waardevol vanwege het onaangetaste landelijke karakter en de kleinschaligheid van de schaarse bebouwing.



Comriekade Woubrugge (potentieel dorpsgezicht)

De Comriekade in Woubrugge vormt door de ligging aan het brede water van de Woudwetering een bijzonder gebied. Ook hier is veel van de oorspronkelijke bebouwing nog aanwezig. Het historische karakter en de ligging van het gebied, waarbij de voorzijdes aan de wetering zijn gelegen en het goed zichtbaar is vanaf de brug, maakt dat dit gebied is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het te beschermen gebied omvat de nummers 3 t/m 23.



Dorpsstraat Leimuiden (potentieel dorpsgezicht)

De Dorpsstraat vormt het oude centrum van Leimuiden. In het deel tussen de Gouden Regenstraat en de Dr Stapensaestraat is nog veel oorspronkelijke bebouwing te vinden. Het historische karakter van het dorp komt hier tot uiting. Dit deel is dan ook aangewezen als te beschermen dorpsgezicht. De doorkijken tussen de panden naar de groene ruimte, tussen de bebouwing aan de westzijde en de watergang, maken daar een belangrijk onderdeel vanuit. Het te beschermen gebied omvat de huisnummers 64 t/m 82 aan de even kant en 21 t/m 51 aan de oneven kant.



Pastoor van de Plaatstraat Rijpwetering (potentieel dorpsgezicht)

De belangrijkste ontsluiting van de kern Rijpwetering is de Pastoor van de Plaatstraat, het oude ontginningslint van de achtergelegen polders. Van oorsprong heeft de bebouwing in het lint veelal een agrarische functie waarbij de veeteelt de boventoon voert. Dit zorgt ervoor dat er nog diverse, vaak oude, agrarische complexen in het lint zijn opgenomen. In het lint zijn meerdere monumenten en diverse oorspronkelijke gebouwen te vinden. De straat is zeer beeldbepalend voor de kern Rijpwetering en is daarom aangewezen als te beschermen dorpsgezicht. Het te beschermen gebied omvat de huisnummers 4 t/m 117.

4 BEOORDELINGSASPECTEN

4.1 Welstandsluwe gebieden

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de beschermde dorpsgezichten, de monumenten en de omliggende percelen van monumenten. In hoofdstuk 3 zijn deze gebieden en objecten beschreven. Op de welstandskaat staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen. Deze criteria ten aanzien van excessen zijn opgenomen in hoofdstuk 6.

4.2 Beoordelingsaspecten

Uitgangspunt voor de welstandsbeoordeling in Kaag en Braassem is dat elke situatie uniek is. Vooraf kan men niet bedenken welke soort bouwwerk men wil bouwen en hoe deze van invloed is op de omgeving of het monument. Daarom is gekozen om niet te spreken van welstandscriteria maar van beoordelingsaspecten. Welstandscriteria worden vaak als betuttelend ervaren en zijn soms ook op meerdere manieren te interpreteren. Elke situatie, elke bouwaanvraag binnen een welstandsgebied moet daarom dan ook elke keer specifiek bekeken en beoordeeld worden. Daarmee krijgt elke aanvraag ook een passend welstandsadvies waarbij alle beoordelingsaspecten aan bod komen.

De beoordelingsaspecten zijn onder te verdelen in drie categorieën: hoofdaspecten, deelaspecten en detailaspecten. In het onderstaande schema zijn de beoordelingsaspecten nader uitgesplitst.

HOOFDASPECTEN	beoordelingsaspecten
	Plaatsing/ situering
	Massavorm
	Gevelopbouw
	Materiaal (hoofdvlakken)
	Kleur (hoofdvlakken)
DEELASPECTEN	Compositie massaonderdelen
	Gevelindeling
	Vormgeving
DETAILASPECTEN	Materialen (onderdelen)
	Kleuren (onderdelen)
	Detallering (onderdelen)

4.2.1 Hoofdaspecten

Het belangrijkste kader voor de welstandstoets zijn de hoofdaspecten. Een afwijking behoeft een zorgvuldige motivering van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het gaat hierbij om plaatsing, massavorm, gevelopbouw, kleur en materiaal van de hoofdvlakken. Hieronder zijn de hoofdbeoordelingsaspecten verder toegelicht.

Plaatsing situering

- Afstemming van de plaats van het object op de op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen;
- Overeenstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijke functionele en architectonische opzet van het object;
- Wanneer er sprake is van meerderde bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.

Massavorm

- Afstemming van de massavorm van het object op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen;
- Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object;
- Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.

Aandachtspunten: schaal en maatverhoudingen (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit en verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Gevelopbouw

- Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen;
- Een evenwichtige compensatie van de gevelopbouw.

Aandachtspunten: Schaal en maatvoering (bijv. tussen gevelvlak en dakvlak), horizontaliteit-verticaliteit, nokrichting en oriëntatie, kapvorm en dakhellingshoek, profielvorm.

Materialen en kleuren hoofdvlakken

- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen;
- Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw;
- Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.

Afwijkingen dienen een positieve bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij afwijking zal een positief welstandsadvies voorzien moeten zijn van een motivatie.

4.2.2 Deelaspecten

Compositie massaonderdelen (geledingen)

- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen;
- Evenwichtige verhoudingen van massaonderdelen tot de hoofdmassavorm(en);
- Evenwicht en samenhang in de compositie van de massaonderdelen op zich.

Aandachtspunten: structurele verwantschap (kenmerkende massaverhoudingen en hiërarchie), schaal en maat.

Gevelindeling

- Afstemming van de gevel indeling op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de gevelindeling op de belendingen;
- Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.

Aandachtspunten: plaatsing gevelelementen in het vlak, open-dicht- verhouding, verticaliteit- horizontaliteit hiërarchische verhoudingen tussen gevelelementen onderling.

Vormgeving gevelelementen

- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen;
- Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak;
- Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

4.2.3 Detailspecten

Materialen onderdelen

- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- Evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.

Kleuren onderdelen

- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen;
- Consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- Evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.

Detaillering onderdelen

- Afstemming van de detaillering voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek;
- Afstemming van de detaillering voor onderdelen op die van de belendingen;
- Consistente detaillering voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object;
- Evenwicht en samenhang in de detaillering voor onderdelen op zich.

6 EXCESSENREGELING

Ook bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning of welstandsadvies hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 13a van de Woningwet 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. Volgens datzelfde wetsartikel moeten de criteria hiervoor in de welstandsnota zijn opgenomen. Deze 'excessenregeling' is niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Criteria bij excessen

De gemeente Kaag en Braassem 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 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;
- Bouwwerken of gebouwen in bouwvallige staat die in negatieve zin bij hun omgeving afsteken;
- Gedeeltelijk afgebrande bouwwerken of gebouwen;
- Armoedig materiaalgebruik;
- Toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- Te opdringerige reclames;
- Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria).

BIJLAGE

- overzicht beoordlingsaspecten
- overzicht en beschrijving monumenten
- welstandskaat

OVERZICHT BEOORDELINGSASPECTEN

HOOFDASPECTEN	Plaatsing/ situering	• Afstemming van de plaats van het object op de op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de plaats van het object op die van de belendingen; • Overeenstemming van de plaats van het object op de kavel met de ruimtelijke functionele en architectonische opzet van het object; • Wanneer er sprake is van meerderde bouwdelen: overeenstemming van de situering van de bouwdelen onderling met de ruimtelijk-functionele en architectonische opzet van het object.
	Massavorm	• Afstemming van de massavorm van het object op het perceel en passend binnen de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de massavorm van het object op die van de belendingen; • Een evenwichtige compositie van de massavorm van het object; • Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen: een evenwichtige en samenhangende compositie van de bouwdelen onderling.
	Gevelopbouw	• Afstemming van de plaats van het object op de gebiedskarakteristiek of de beeldkwaliteitseisen; • Afstemming van de gevelopbouw van het object op die van de belendingen; • Een evenwichtige compensatie van de gevelopbouw.
	Materiaal en kleur (hoofdvlakken)	• Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de materialen en kleuren van de hoofdvlakken op die van de belendingen; • Consistente toepassing van materialen en kleuren van de hoofdvlakken in dienst van de architectonische expressie van massavorm en gevelopbouw; • Evenwicht en samenhang in de materiaal- en kleurtoepassing op zich.
DEELASPECTEN	Compositie massaonderdelen	• Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de compositie van de massaonderdelen op de belendingen; • Evenwichtige verhoudingen van massaonderdelen tot de hoofdmassavorm(en); • Evenwicht en samenhang in de compositie van de massaonderdelen op zich.
	Gevelindeling	• Afstemming van de gevel indeling op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de gevelindeling op de belendingen; • Evenwicht en samenhang in de gevelindeling op zich.
	Vormgeving	• Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de vormgeving van de gevelelementen op de belendingen; • Vormgeving van de gevelelementen in dienst van de architectonische expressie van het gevelvlak; • Evenwicht en samenhang in de vormgeving van de gevel elementen op zich.

DETAILASPECTEN	Materialen (onderdelen)	• Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de materiaalkeuze voor onderdelen op die van de belendingen; • Consistente materiaalkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; • Evenwicht en samenhang in de materiaalkeuze voor onderdelen op zich.
	Kleuren (onderdelen)	• Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de kleurkeuze voor onderdelen op die van de belendingen; • Consistente kleurkeuze voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; • Evenwicht en samenhang in de kleurkeuze voor onderdelen op zich.
	Detaillering (onderdelen)	• Afstemming van de detaillering voor onderdelen op de gebiedskarakteristiek; • Afstemming van de detaillering voor onderdelen op die van de belendingen; • Consistente detaillering voor onderdelen in dienst van de architectonische expressie van het object; • Evenwicht en samenhang in de detaillering voor onderdelen op zich.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement