# WELSTAND
# TEYLINGEN

**Loketcriteria en richtlijnen**
**2013**

*De herziening 2012 van de welstandsnota Teylingen werd opgesteld voor de gemeente Teylingen door Architectenwerk Twan Jütte uit Delft.*

# INHOUD


**Hoofdstuk 1 Inleiding**

Uitgangspunten 5
Gebruik van de nota 5
Redelijke eisen van welstand 5
Gebieden en objecten 6
Afwijkende plannen 6
Leeswijzer 8

**Hoofdstuk 2 Welstandscriteria objecten**

Criteria objecten 9
- Aanbouwen (object 1) 10
- Bijgebouwen (object 2) 11
- Gevelwijzigingen (object 3) 12
- Dakkapellen (object 4) 13
- Dakopbouwen (object 5) 14
- Erfafscheidingen (object 6) 15
- Dakramen, panelen en collectoren (object 7) 16
- Installaties (object 8) 17
- Rolluiken (object 9) 18
- Reclame (object 10) 19

**Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden**

Gebiedsindeling en welstandsniveaus 21
M1 Woongebied 24
M2 Bedrijventerrein 25
M3 Sport en recreatie 26
M4 Buitengebied 27
S1 Linten 28
B1 Centrum Sassenheim 30
B2 Centrum Voorhout 32
B3 Dorpsstraat en omgeving Warmond 34
B4 Lint Herenweg Warmond 36
B5 Landgoederen 38

**Hoofdstuk 4 Welstand en erfgoed**

Waarde en beleid 41
Uitgangspunten 41
- Bollenschuren (erfgoed 1) 42
- Boerderijen (erfgoed 2) 44

# Stroomschema welstand

**Betreft uw bouwplan een vergunningplichtig bouwwerk en gelden er welstandscriteria?**

Sommige gebieden en objecten zijn vergunningvrij en worden niet preventief aan redelijke eisen van welstand getoetst, zie hiervoor onder meer de niveaukaart.

In andere gevallen

**EEN CULTUURHISTORISCH GEBOUW OF GEBIED**
monument
beeldbepalend pand
beschermd gezicht
bollenschuur
historische boerderij

**Criteria voor Erfgoed**
Teylingen heeft een rijke historie. Diverse panden zijn aangewezen als monument of beeldbepalend pand. Daarnaast is er een beschermd gezicht. Eventuele veranderingen aan deze gebouwen en gebieden vragen om een zorgvuldige aanpak. Hiervoor staan aparte regels in hoofdstuk 4.

In andere gevallen

Ga verder met

**EEN OBJECT**
aanbouw
bijgebouw
gevelwijziging
dakkapel
erfafscheiding
dakopbouw
dakraam, paneel of collector
rolluik
installatie
reclame

**Criteria voor veel voorkomende (bescheiden) objecten**
Binnen bepaalde grenzen zijn bepaalde objecten vergunningvrij. Deze vergunningvrije bouwwerken worden niet preventief getoetst, maar tegen eventuele excessen kan wel achteraf worden opgetreden. Informatie over vergunningvrij bouwen kunt u onder meer verkrijgen bij het stadsdeel en de rijksoverheid.

Voor vergunningplichtige bouwwerken bij en wijzigingen van bestaande panden zijn in hoofdstuk 2 eenvoudige criteria opgenomen, waarmee snel uitsluitsel te geven is binnen welke grenzen het plan in ieder geval aan redelijke eisen van welstand voldoet. Objecten worden in Teylingen alleen preventief getoetst als ze aan een voorkant worden geplaatst.

Plannen die niet passen binnen de objectcriteria zijn niet per definitie in strijd met redelijke eisen van welstand. Of ze alsnog voldoen, wordt bezien aan de hand van de gebiedscriteria of de algemene criteria.

In andere gevallen

**EEN GROTER PLAN**
Een groter plan voor (ver)bouw dat past in de structuur en de architectuur van het betreffende gebied, zoals een dorpscentrum, lint, woongebied, bedrijventerrein, recreatieterrein of het buitengebied

**Criteria voor grotere plannen**
Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de criteria in hoofdstuk 3. Aan de hand van de bebouwingstypologie is de stad verdeeld in zogeheten ruimtelijke systemen. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden.

In andere gevallen

**EEN AFWIJKEND PLAN**
Afwijkend van de gebiedsstructuur of architectuur

**Procedure voor afwijkende plannen**
Voor plannen die de bestaande structuur doorbreken of in hun architectuur afwijken van de omgeving kunnen de eerder genoemde criteria ontoereikend zijn. Soms kunnen deze plannen met de algemene criteria worden beoordeeld, in andere gevallen zal een nieuw welstandskader nodig zijn. Zie hiervoor de toelichting in hoofdstuk 1.

# INLEIDING

De gemeente Teylingen heeft sinds 2007 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. De welstandsnota's van Sassenheim, Voorhout en Warmond zijn na de fusie samengevoegd en op een aantal punten aanpast aan de praktijk. Met de herziening van 2012 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren door het te versoepelen en meer af te stemmen op de beleving van de burger.

## Uitgangspunten

Uitgangspunt bij het opstellen van deze nota is de gedachte, dat er zoveel mogelijk welstandsvrij moet zijn. Het bestuur gaat uit van de verantwoordelijkheid van de burger, die ruimte moet hebben voor eigen initiatief. Tegelijkertijd leeft de wens de gemeente aangeharkt te houden. Zonder welstand zou de gemeente geen middelen hebben om te sturen op het uiterlijk van de gebouwen. Tegen deze achtergrond is een welstandsnota opgesteld, die uitgaat van een minimum om het aanzien van de publieke ruimte op orde te houden.
In voorliggende nota wordt het overgrote deel van de gemeente slechts minimaal getoetst op welstand. Het doel is in deze gebieden slechts het voorkomen van excessen. In het buitengebied, de meeste woongebieden, bedrijventerreinen, sport en recreatieterreinen stelt de gemeente zich wat welstand betreft zeer terughoudend op en laat veel ruimte voor particulier initiatief. Twee recreatiegebieden zijn gezien hun in zichzelf gekeerde karakter volledig welstandsvrij.
In de dorpscentra, enkele linten en landgoederen is het redelijk om welstand in te zetten vanwege het belang voor het aanzien van de gemeente. Dit geldt ook voor erfgoed in de gebieden waar verder minimale welstandseisen gelden.

## Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende 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 het hiernaast afgebeelde stroomschema. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.

## Redelijke eisen van welstand

De gemeente gaat uit van zoveel mogelijk vrijheid bij het bouwen. Alleen als het aanzien van de openbare ruimte in het geding is, wordt welstand gezien als redelijk. Het gaat daarbij om het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In de 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 dus met name het algemeen belang op het oog. In de beschrijvingen en criteria wordt daarom in ieder geval de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen.
De nota bevat in beginsel drie soorten welstandscriteria: gebiedscriteria, criteria voor bepaalde typen bouwwerken en algemene criteria. Daarnaast zijn er aanvullende criteria voor excessen.

### Gebieden en objecten

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. Met de nieuwe nota is het aantal gebieden en objecten sterk gereduceerd.
De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstands toets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.
Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindiener vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

### Afwijkende plannen

De criteria voor gebieden en objecten gaan uit van de aanwezige kwaliteit en geven richtlijnen voor veranderingen, die redelijkerwijs passen in hun omgeving. Het kan voorkomen, dat een bouwwerk of een plan afwijkt van zijn omgeving. In dat geval kan er gebruik worden gemaakt van de criteria voor excessen of van de algemene criteria.

#### *Excessen*

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het aangeharkte beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.
De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is (uitgezonderd bouwwerken in gebieden, die expliciet als welstandsvrij zijn aangewezen). 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 bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.
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 de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
  De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevel openingen kan het zicht op een bouwwerk hinderen.

- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
  Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van

een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.

- *Armoedig materiaalgebruik*
  Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouwmateriaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.

- *Felle of contrasterende kleuren*
  Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.

- *Te opdringerige reclames*
  Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.

- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*
  Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

  Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele en minimale welstandsgebieden zijn deze criteria wat grover gesteld en in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

  *Algemene criteria*
  De algemene welstandscriteria richten zich het vakmanschap. 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 het geval zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- *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.

- *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 openba-

re (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.

- *Betekenissen 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.

- *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.

- *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.

- *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.

**Leeswijzer**

Hoofdstuk 2 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen.
In hoofdstuk 3 wordt voor de gebieden 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 4 bevat algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen in beschermde gezichten en in de invloedssfeer van monumenten. Daarnaast bevat dit hoofdstuk criteria voor bollenschuren en boerderijen.

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

# WELSTANDSCRITERIA OBJECTEN



De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindiener vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aanbouwen, bijgebouwen, gevelwijzigingen, dakkapellen, dakopbouwen, erfafscheidingen, dakramen panelen en collectoren, installaties, rolluiken en reclame.

### 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, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik maakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

### Standaardplan

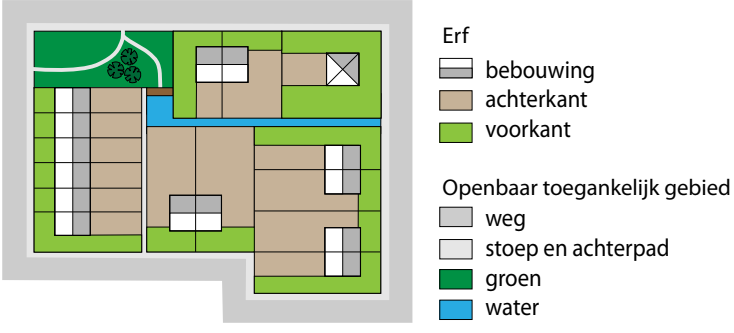
Een standaardplan is een plan, dat in vergelijkbare situaties als uitgangspunt gehanteerd kan worden. Ook als deze enigszins afwijkt van de criteria op de volgende bladzijden. Het zijn plannen die navolging verdienen, waarbij met name een gelijke uitvoering van belang is. Van belang daarbij zijn de architectonische verhoudingen, materiaal en kleur. Niet ieder bouwwerk is automatisch een standaardplan. Een eerder op dezelfde woning of hetzelfde bouwblok goedgekeurd plan is dit in de regel wel. Ook een oorspronkelijke optie voldoet aan redelijke eisen van welstand. Een standaardplan is van toepassing op een bouwblok, cluster of een groter gebied.

### Voor- en achterkant

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

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.

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.



# Aanbouwen



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

### Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een aanbouw als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

### Basiscriteria

Aanbouwen in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren als serre
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens

### Aanvullende criteria

Voor overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Plaatsing en aantal*

- hoogstens één aanbouw per gevel
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- in beschermd gezicht zo mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw (of opnemen in de straatwand)

*Vorm en maat*

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten
- aan voorkanten voorzien van ramen, met uitzondering van overkappingen
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap of serredak
- in beschermd gezicht blijven aanbouwen onder de bovenlijn van de gootlijst van het hoofdgebouw

# Bijgebouwen

Object 2

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.

*Goed geplaatst bijgebouw in passende vormgeving, materialen en kleuren*

**Beoordeling**

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

**Basiscriteria**

Bijgebouwen in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren in traditionele materialen zoals hout en baksteen

**Aanvullende criteria**

Voor overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Plaatsing en aantal*

- achter de voorgevellijn
- in beschermd gezicht zo mogelijk plaatsen achter het hoofdgebouw (of opnemen in de straatwand)
- per erf één of twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)

*Vorm en maat*

- vormgeving is bescheiden
- overkapping vrijstaand en minimaal aan twee zijden open
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding

# Gevelwijzigingen

Van een 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.

**Beoordeling**

Een gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een gevelwijziging als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

**Basiscriteria**

Gevelwijzigingen in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- materialen en kleuren gelijk aan of gelijkend op die van het hoofdgebouw
- profilering kozijnen monumenten en beeldbepalende panden blijft gelijk

**Aanvullende criteria**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Vorm en maat*

- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- vormgeving beeldbepalende panden en monumenten gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- in beschermd gezicht alleen toepassen als het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen (zoals staande gevelopeningen en verdiept liggende kozijnen)

## Object 3

*Bestaande indeling gerespecteerd bij wijziging*

# Dakkapellen

Object 4

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. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

## Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Basiscriteria

Dakkapellen in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- minstens 0,50 m dakvlak rondom de dakkapel
- hoogte maximaal 1,75 m

## Aanvullende criteria

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

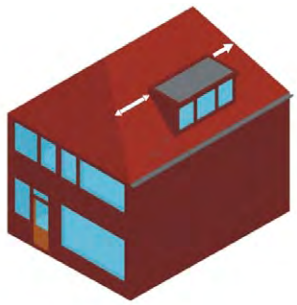
*Plaatsing en aantal*

- in beschermd gezicht is de afstand van de bovenzijde van de dakkapel tot de nok groter dan de afstand tussen de onderzijde en de dakvoet
- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- dakkapel bij een kap over twee lagen in de onderste laag plaatsen
- in beschermd gezicht in samenhang met de architectuur plaatsen en op zijdakvlak minstens 1,00 m achter de voorgevelrooilijn
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel per woning per dakvlak

*Vorm en maat*

- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of aan achterkanten aankappen
- zijwangen donker, wit, zinkgrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel
- kleuren kozijnen gelijk aan kozijnen hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- in beschermd gezicht detaillering, kleur, materiaal en afmetingen afstemmen op hoofdgebouw
- hoogte maximaal 1,50 m aan voorkanten en 1,75 m aan achterkanten
- breedte aan voorkanten hoogstens 50% van het dakvlak
- in beschermd gezicht hebben dakkapellen, dakramen, panelen en collectoren gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het voordakvlak

*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*

# Dakopbouwen

Object 5

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.

## Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een dakopbouw als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Basiscriteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

*Plaatsing en aantal*

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

*Vorm en maat*

- de dakopbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- op een zadeldak:
  - de stahoogte in de bestaande ruimte is tussen de 2,00 m en de 2,50 m
  - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
  - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
  - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
  - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- op een plat dak:
  - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
  - bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
  - dakopbouw in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw

# Erfafscheidingen

Object 6

*Een erfafscheiding in de vorm van een heg is vergunningvrij*

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

**Beoordeling**

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

**Basiscriteria**

Erfafscheidingen in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen en materialen)
- materialen als metselwerk, hout of draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen

**Aanvullende criteria**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

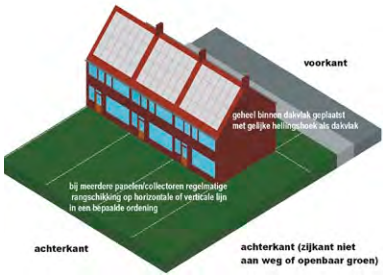
*Vorm en maat*

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- terughoudend in kleur
- het gedeelte hoger dan 1,00 m bij voorkeur open uitvoeren, zoals een metalen rasterwerk
- in beschermd gezicht:
  - erfafscheiding die geen deel is van een gesloten straatwand is deels doorzichtig
  - uitvoeren in hout of ijzerwerk
  - muren als erfafscheiding op de perceelsgrens metselen in handvormsteen
  - erfafscheidingen op landgoederen zijn overwegend doorzichtig
  - hout en ijzerwerk in donkere tinten schilderen met eventueel witte accenten

# Dakramen, panelen en collectoren

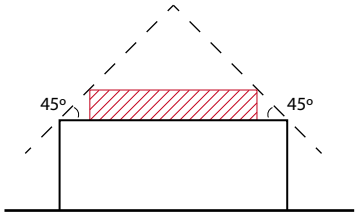
Object 7

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 -collectoren zijn veelal nadrukkelijker aanwezig in het straatbeeld en vanuit welstandsoverwegingen minder wenselijk. Vanuit andere overwegingen is vergunningvrij echter zeer veel mogelijk.




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

*Meerdere dakramen regelmatig rangschikken op horizontale lijn*




*Zonnepanelen op platte daken plaatsen binnen het vlak van de 45 graden lijnen*

## Beoordeling

Een dakraam, paneel of collector Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam, paneel of collector als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Basiscriteria

Dakramen, panelen en collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

*Plaatsing*

- alleen op daken plaatsen (niet aan gevels en wanden)
- meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn
- op schuine daken binnen het vlak van het dak met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- op platte daken binnen het dakvlak, waarbij afstand tot dakrand minstens gelijk is aan hoogte paneel of collector

*Vorm en maat*

- kleuren gelijk aan achterliggend dakvlak danwel zwart, antraciet of donker grijs
- in beschermd gezicht in samenhang met de architectuur plaatsen met behoud van representativiteit (staande vorm en horizontaal lijnen)
- panelen en collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk en vormen een geheel met bijbehorende installaties (of de installatie in het bouwwerk plaatsen)
- in beschermd gezicht hebben dakkapellen, dakramen, panelen en collectoren gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak

# Installaties

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

## Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een installatie als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

## Basiscriteria

Installaties in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- meerdere installaties per pand clusteren (eventueel afschermen)
- bij voorkeur aan een achtergevel bevestigen
- hoogte relateren aan nabijgelegen bebouwing
- indien zichtbaar vanaf het openbaar toegankelijk gebied slank vormgeven
- materialen en kleuren onopvallend (zoals gegalvaniseerd, antraciet of grijs)

## Aanvullende criteria

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Plaatsing*

- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen danwel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon
- in beschermd gezicht schotelantennes plaatsen op het dak van het hoofdgebouw en uit het zicht van de openbare weg

*Vorm en maat*

- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- spriet- of staafantenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maaiveld of het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedrager)

# Rolluiken

Object 9

Rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een rommelig of onherbergzaam aanzien geven. Het plaatsen van rolluiken aan de binnenzijde van een pui is in veel gevallen vergunningvrij.

*Aan de binnenzijde van de pui voor minstens 70% bestaand uit openingen*

*Aan de buitenzijde van de pui voor minstens 80% bestaand uit openingen*

**Beoordeling**

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet een rolluik als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

**Basiscriteria**

Rolluiken in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel

**Aanvullende criteria**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Plaatsing*

- aan de binnenzijde van de pui, mits voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de pui, mits:
  - voor minstens 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
  - rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

**Beoordeling**

Reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan. Als er geen standaardplan is, voldoet reclame als aan de onderstaande criteria 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 zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

**Basiscriteria**

Reclames in gebieden met het minimale welstandsniveau worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- 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 (voorkom hinder voor voetgangers en ander verkeer)
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)

**Aanvullende criteria voor overige gebieden**

Voor de overige gebieden gelden de volgende aanvullende criteria:

*Plaatsing en aantal*

- vrijstaande reclame in principe alleen op bedrijventerreinen bij de entree van het erf of op een parkeerterrein en in beperkte mate in het buitengebied
- minstens 0,50 m uit de hoeken van de hoofdmassa
- ondergeschikt aan gebouw, op bedrijventerrein losse letters ook bovendaks
- hoogstens één vlakke en één haakse reclame per gevel of gebruiker
- 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

*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 aangelicht (geen bewegende delen, lichtkrant of veranderlijk licht)
- op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven
- vlakke reclame tot een breedte van 60% van het pand of de luifel en maximaal 1,00 m2, haakse reclame hoogstens 0,50 m2
- reclame los van de gevel is maximaal 1,00 m breed en hoog
- vrijstaande reclamezuil is maximaal 6,00 m en lager dan hoofdgebouw
- aan of bij woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m2 bestaande uit naam- en beroepsaanduiding (eventueel aangelicht)
- in buitengebied reclame zoveel mogelijk beperken en afstemmen op omgeving

# WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN



Een belangrijke pijler 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. De gebiedscriteria zijn richtlijnen voor maatwerk.

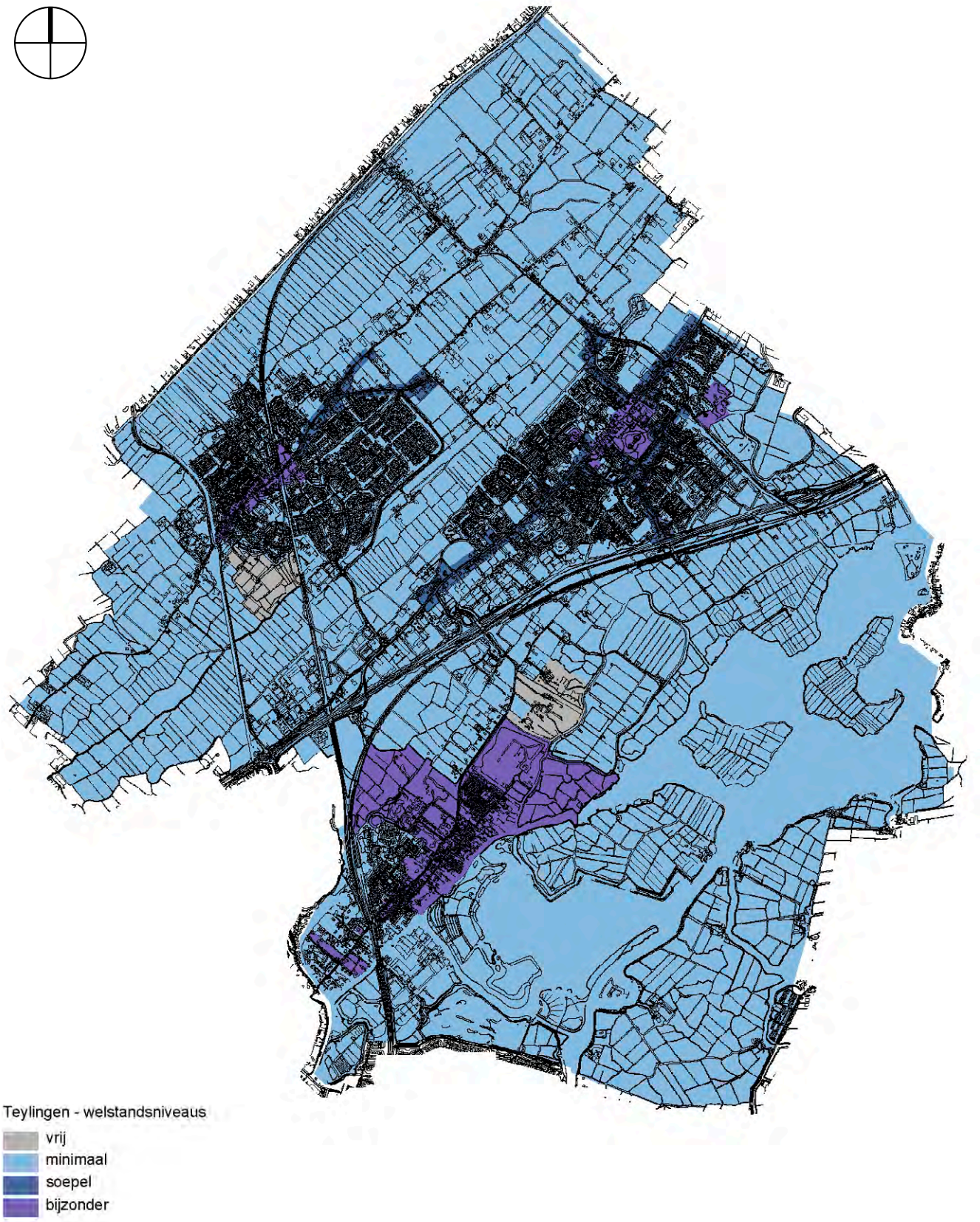
## Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving wordt geregeld.
Allereerst heeft de gemeente twee welstandsvrije gebieden aangewezen waar het initiatief volledig bij de burger wordt gelegd.
Voor het grootste deel van Teylingen wordt een minimale welstandstoets gehanteerd. In deze gebieden wordt ruimte geboden voor vernieuwing en experimenten. De lichte toetsing beperkt zich tot de voorkanten van gebouwen en bouwwerken.
In de soepele gebieden ligt de lat iets hoger. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden.
In bijzondere gebieden zoals de beschermde gezichten, is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.
Bij nieuwbouw zal per project worden bekeken of welstand wenselijk is.

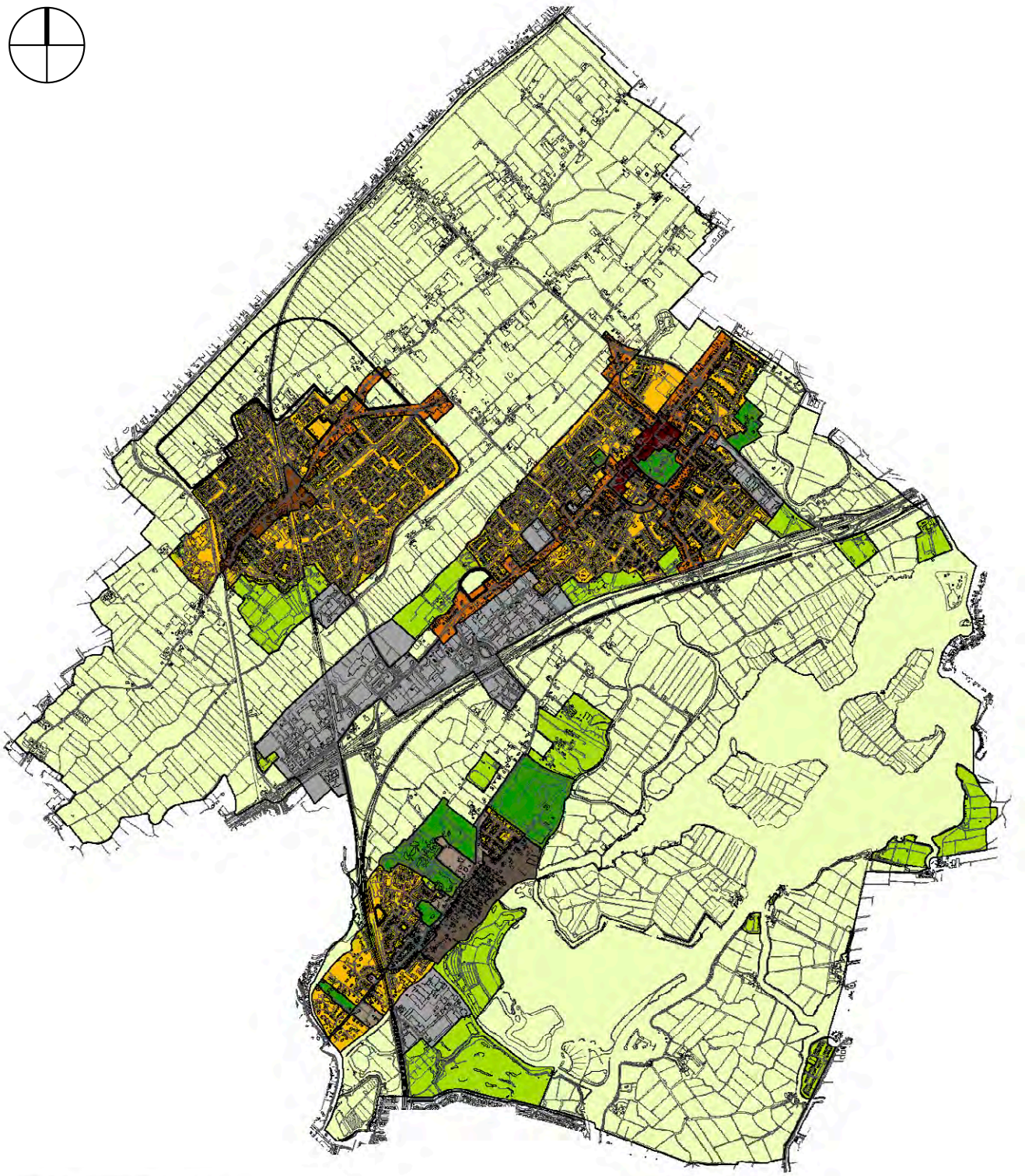
## Gebieden

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn er een of meerdere gebieden met onderscheidende karakteristieken beschreven. Bijzondere gebieden zijn dus uitgebreider beschreven dan gebieden met een soepele of minimale welstandstoets.
Per gebied is een naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn 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 binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.

# Niveaukaart



# Gebiedskaart



Teylingen - welstandsgebieden

Algemeen
- Linten
- Woongebied
- Bedrijventerrein
- Landgoederen
- Sport en recreatie
- Buitengebied
- Ontwikkelingslocaties

Kernen
- Centrum Sassenheim
- Centrum Voorhout
- Warmond: Dorpsstraat en omgeving
- Warmond: Herenweg

# Woongebied

Minimaal 1

In de woongebieden van Teylingen worden korte rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten.
De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige vormen en zijn middelhoog.
Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Samenhangend kleurgebruik is standaard. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering.
Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en vrijstaande woningen. Deze woningen, gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm. Een deel van de woningen bestaat uit (eenvoudige) villa's.

### Uitgangspunten

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.

### Criteria

- 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
- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster bezien vanuit het openbaar toegankelijk gebied:
  - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
  - vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk:
  - bij rijen en blokken aan voorkanten de herhaling behouden
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster

# Bedrijventerrein

## Minimaal 2

De bedrijventerreinen van Teylingen liggen verspreid over de gemeente en zijn gebieden met bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren, grootschalige detailhandel en een fabriekscomplex met procesindustrie.
De terreinen hebben een eenvoudige hoofdstructuur met dicht op elkaar staande individuele bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De functionele bebouwing is eenvoudig van opzet en in uitwerking. Loodsen en hallen bestaan veelal uit twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak. Kantoren en entreepartijen vormen accenten in overwegend gesloten gevels. Productiegebouwen zijn schijnbaar willekeurig georiënteerd. De detaillering is veelal sober en functioneel, materialen traditioneel. Gevels zijn van plaatmateriaal, bak- of betonsteen. Kleuren zijn rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten overheersen.
Uitzondering zijn enkele terreinen ten zuidwesten van Sassenheim. Hier is de inrichting van de openbare ruimte zorgvuldig, doelmatig en representatief. De terreinen zijn ruim opgezet. Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam, kleuren terughoudend en per cluster in samenhang.

### Uitgangspunten

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur en voornamelijk aandacht schenken aan de gebiedsranden en de belangrijkste openbare ruimten.

### Criteria

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg:
  - representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
  - rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
  - opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats
- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend:
  - gebouwen zijn eenvoudig van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde en evenwichtige hoofdmassa
  - entrees en kantoorgedeelten vormgeven als accent of zelfstandige volume
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober:
  - accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
  - wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen en kleuren afstemmen op omgeving:
  - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
  - kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent

# Sport en recreatie

Minimaal 3

In de gemeente komen meerdere grote en kleinere sport- en recreatiegebieden voor die zich kenmerken door een overwegend groen karakter, waarin voor de eenvoudige bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. De sport- en recreatiegebieden liggen voornamelijk aan de randen van de kern. Daarnaast bevat het plassengebied voorzieningen voor dagrecreatie, enkele jachthavens, kampeerterreinen en parken met recreatiewoningen.
De bebouwing bestaat veelal uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. De overige ruimte is in gebruik als bijvoorbeeld tuin of speelweide danwel gereserveerd voor caravans of tenten. Bij sportvelden is het hoofdgebouw gericht op het sportveld. De entree is veelal naar gericht op de weg en vormgegeven als accent.
Gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een plat dak of hellende kap. De gebouwen verschillen van uiterlijk, maar de hoofdvorm is helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur. De gevels van sporthallen en zwembaden zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. Het kleurgebruik is terughoudend.

### Uitgangspunten

Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Met name buiten de kern is een goede inpassing in het landschap van belang. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

### Criteria

- per terrein is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa:
  - het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
  - bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm:
  - gebouwen hebben per cluster samenhang
  - geledingen in massa zijn wenselijk
  - aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie
- er is ontwerpaandacht voor alle details:
  - accenten en geledingen zijn wenselijk
  - er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
  - bijgebouw eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen:
  - grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
  - kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang

# Buitengebied

Minimaal 4

Het buitengebied bestaat uit polders, geestgronden en plassen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen, bedrijfsgebouwen en schuren aangevuld met een aantal boerderijen en enkele landhuizen.
De boerderijen en woningen liggen in het algemeen iets terug op ruime kavels. De gebouwen zijn met de voorzijde gericht op de hoofdweg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen liggen achter of naast de woongebouwen. De woningen zijn individueel en afwisselend, alleen bij de rijen is herhaling een hoofdkenmerk. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd met veel op- en aanbouwen. Gevels zijn veelal representatief. De detaillering wisselt van eenvoudig tot rijk met onder meer siermetselwerk en daklijsten. Gevels zijn in de regel van baksteen, daken gedekt met pannen. Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak. Ze zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen en hebben veelal gevels van plaatmateriaal.

### Uitgangspunten

Bebouwing speelt in het buitengebied een ondergeschikte rol. De beoordeling van de woongebouwen is gericht op afwisseling en individualiteit, zorgvuldige detaillering en traditioneel materiaal- en kleurgebruik. De bedrijfsgebouwen sober en zorgvuldig vormgeven met terughoudende kleuren. Kassen zijn welstandsvrij, mits deze uitgevoerd worden in niet spiegelend, transparant glas.

### Criteria

- bebouwing speelt in het landschap een ondergeschikte rol:
  - hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
  - rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en volgen weg of verkavelingspatroon
  - bebouwing met voorgevel en publieksfuncties richten op de weg
  - doorzichten naar het achterland behouden
- gebouwen zijn individueel en afwisselend, rijwoningen zijn in samenhang:
  - bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige, veelal schuurachtige vorm
  - de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op weg of verkavelingsrichting
  - op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
  - bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm en ondergeschikt aan de hoofdmassa
- de detaillering is zorgvuldig en afwisselend:
  - bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig en zorgvuldig gedetailleerd
  - zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
  - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- materialen zijn traditioneel, kleuren traditioneel en terughoudend:
  - gevels van woningen zijn van baksteen, hellende daken gedekt met pannen
  - grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
  - daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs en anders van glas
  - aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

# Linten

Soepel 1

## Beschrijving

De linten zijn uitlopers van de dorpscentra. Ze hebben gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan de Hoofdstraat, Parklaan, Teylingerlaan, Menneweg, Rusthofflaan, Engelslaan, Jacoba van Beierenweg en Herenweg.

De straten zijn groen en hebben veelal onderbroken straatwanden met individuele panden en korte rijen woningen, waaronder twee-onder-een-kappers. Een deel van de bebouwing bestaat uit villa's. In het gebied is sprake van enige functiemenging. Bijgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw.

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

De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit één tot twee lagen met een kap. De nokrichting loopt evenwijdig aan of staat haaks op de weg. Gevels hebben in het algemeen een traditionele opbouw. Bij de villabebouwing komt (gedeeltelijke) symmetrie veel voor. Er komen veel verschillende op- en aanbouwen voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.

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

Het materiaal- en kleurgebruik is divers, terughoudend en overwegend traditioneel. 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 en winkels is vaak voorzien van panelen, afwijkende kleuren of reclame. Bij de rijwoningen is het samenhangend kleurgebruik soms doorbroken door individuele wijzigingen.

## Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend groene straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalend. Daarnaast is een deel van de panden beeldondersteunend.

## Soepel welstandsniveau

De linten zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Waar het karakter statig is, is bescherming hiervan het uitgangspunt.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

**Welstandscriteria**

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

*Ligging*

- het dorpse karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- grootschalige bebouwing staat bij voorkeur op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

*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 bestaan in principe uit één tot twee lagen met nadrukkelijke kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- 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
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn bij voorkeur staand of worden (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

*Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn terughoudend, bij voorkeur traditioneel en per rij of cluster in samenhang
- gevels zijn in principe van baksteen met siermetselwerk
- hellende daken van de woningen zijn voorzien van keramische dakpannen
- houtwerk bij voorkeur schilderen in traditionele kleuren als wit en donkergroen

# Centrum Sassenheim



## Beschrijving

De Hoofdstraat is de historische lijn, waarlangs de ontwikkeling van Sassenheim zich heeft afgespeeld. Aan beide zijden van deze straat groeide het dorp uit, waardoor een langgerekte vorm ontstond met het zwaartepunt rondom de kerk. Dit dorpshart is in de loop der tijd bebouwd met panden van wisselende kwaliteit. Het gebied bestaat uit een deel van de Hoofdstraat, de bijbehorende zijstraten en het recent ontwikkelde Voorhavenkwartier.
De Hoofdstraat is een langgerekte winkelstraat met enkele pleinen en buitenplaatsen. De Hoofdstraat is dichtbebouwd, waarbij de gebouwen een vrijwel gesloten straatwand vormen en veelal direct aan de openbare weg grenzen. Winkels bepalen het straatbeeld, op de verdiepingen wordt gewoond.
De historische bebouwing heeft veelal twee lagen met kap en een fijne architectuur. Een deel van de woonhuizen is in de loop der tijd meermaals aangepast en gewijzigd. De gevels van de begane grond zijn vaak vervangen door winkelpuien, die over meerdere panden doorlopen en met hun luifels de oorspronkelijke gevelbreedte laten verdwijnen. Enkele bedrijfspanden zijn niet alleen breder maar ook hoger en soberder in architectonische uitwerking dan de rest van de straatwand. Enkele recentere invullingen sluiten in schaal, ritmiek en uitwerking beter aan op de belendingen.
De materialen en kleuren zijn in het algemeen traditioneel. Opvallend is de hoeveelheid en verscheidenheid van de reclame.
Ter plaatse van de Voorhaven is het centrum vernieuwd. Dit winkel- en woongebied heeft een grotere maat en schaal heeft dan het oude centrum. De gebouwen zijn tot zes lagen hoog en vormen een doorlopende wand met winkels in de plint. De bovenste laag is verbijzonderd. Dit deel van het centrum heeft in aanvulling op de historische omgeving een eigen sfeer en modern classicistisch architectuurbeeld. Hoekaccenten en herhaalde architectonische elementen geven de gebouwen een statig voorkomen. De gevels worden niet onderbroken door balkons. Materialen zijn overwegend traditioneel. Het paviljoen vormt een uitzondering met veel glas in de gevels.

## Waardebepaling

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met variërende bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Het Voorhavenkwartier is een recente invulling, die met moderne middelen aansluit op de oude bebouwing.
Voor het centrum van Sassenheim geldt een centrumplan, dat mede als basis heeft gediend voor de uitwerking van het Voorhavenkwartier.

## Bijzonder welstandsgebied

Het centrum van Sassenheim is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is enerzijds gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten en anderzijds op het aansturen van verbetering. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt.
Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Voor de historische delen van het gebied is behoud van het gegroeide en kleinschalige karakter uitgangspunt, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Traditionele architectuur is niet de enige mogelijkheid.

**Welstandscriteria**

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

*Ligging*

- het afwisselende karakter van de lintbebouwing in principe behouden en versterken, waarbij de historische panden het referentiepunt vormen
- rooilijnen zijn in principe aaneen gesloten en volgen de weg
- gebouwen staan direct aan de straat of het plein
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- nieuwbouw sluit aan op ritme en ontsluiting van bestaande bebouwing
- bijgebouwen liggen bij voorkeur achter de voorgevellijn

*Massa*

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing
- per kavel is er één hoofdmassa, de goothoogte wisselt
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- aan- en opbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- voorkom schaalvergroting zoals door samenvoeging of grote aanbouwen

*Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- panden zijn zowel horizontaal als verticaal geleed
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gehele gevel
- gevels aan de straatzijde hebben (bij voorkeur staande) openingen
- dakkapellen, lijsten en dergelijke uitvoeren als zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering afstemmen op de hoofdmassa
- uitgangspunt zijn traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen
- luifels en andere horizontale elementen lopen niet door over meerdere panden
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie en herhaling van elementen

*Materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en duurzaam
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn bij voorkeur gedekt met keramische pannen of leien
- houtwerk als kozijnen, daklijsten en dergelijke schilderen in lichte kleuren
- kleuren contrasteren niet met de omliggende bebouwing

*Aanvulling objecten*

- reclame in vorm en kleur bescheiden en afgestemd op architectuur en gevelindeling (grotere vlakken geleden, geen lichtbakken)
- aan- en bijgebouw bij voorkeur uitvoeren in hout met eventueel bakstenen accenten
- erfafscheidingen uitvoeren als heg of anders uit lage bakstenen muurtjes eventueel gecombineerd met groen of wit geschilderde stalen hekwerken

# Centrum Voorhout

## Beschrijving

De Herenstraat vormt het historische centrum van Voorhout. Het gevarieerde lint heeft individuele en afwisselende bebouwing lint. De Herenstraat ligt tussen de Leidsevaart in het westen en het spoor in het oosten.
De bebouwing varieert. Sommige panden hebben een plintfunctie als bijvoorbeeld een winkel of horecavoorziening. Er komen enkele en dubbele panden voor die veelal vrijstaan. De panden zijn met de voorgevel gericht op de weg en staan in een iets verspringende rooilijn die de weg volgt. Rooilijnen zijn per gebouw in samenhang. Sommige panden hebben kleine groene voortuintjes.
De gebouwen hebben in principe als basis een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw van twee bouwlagen en soms één bouwlaag met daarboven een kap die in verschillende vormen voorkomt. De nokrichting loopt meestal evenwijdig aan de voorgevelrooilijn.
Uitbreidingen en accenten in de vorm van dakkapellen, luifels en aanbouwen zorgen er soms voor dat de eenduidige hoofdvormen verdwijnen.
De meeste panden hebben een gevelindeling met staande ramen die horizontaal zijn gelijnd. De winkelpui verschilt soms in indeling van het geveldeel erboven. Dit onderscheid wordt vaak benadrukt door een diepe luifel en reclames boven de winkel. De detaillering is wisselend sober tot rijk. Bij traditionele panden komen elementen als luiken en nadrukkelijke daklijsten voor.
Het materiaal- en kleurgebruik is in principe traditioneel. Gevels zijn veelal van baksteen. Bij sommige panden komen houten, geschilderde delen als accenten voor. Het afdekken van de kaplagen met rode of donkere keramische pannen is uitgangspunt. Het merendeel van de kozijnen is van hout. Het houtwerk is geschilderd. Grote vlakken in wit, kleinere in bijvoorbeeld donkergroen.
Aan de Herenstraat staat een groot aantal beeldbepalende en monumentale panden. Een aantal van deze panden doet ook dienst als herkenningspunt dit zijn onder meer de beide kerken aan de zuidkant van de Herenstraat. De Nederlands Hervormde kerk is benoemd tot monument. Andere bijzondere elementen zijn de oude boerderij Klein Boekhorst aan de noordkant en de hofstede die het Boerhaavehuis heet.

## Waardebepaling en ontwikkeling

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

## Aanvullend beleid

De cultuurhistorische waarden maken deel uit van de uitgangspunten van de Structuurvisie Centrum. Daarnaast is er een beeldkwaliteitplan voor de Herenstraat gemaakt, waarin onder meer beschrijvingen van de openbare ruimte, dakvormen en bouwlagen staan.

## Bijzonder welstandsniveau

Het historisch centrum van Voorhout is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op een versterking van een passend beeld van de openbare ruimte en behoud van de waardevolle bebouwing, waarvan de kenmerken richtinggevend zijn voor nieuwbouw. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

**Welstandscriteria**

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

*Ligging*

- straatwanden zijn pandsgewijs opgebouwd
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- de rooilijnen zijn per pand in samenhang
- rooilijnen volgen de weg en verspringen enigszins
- bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw of zijn deel van de straatwand

*Massa*

- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- herhaling is de leidraad bij dubbele panden
- gebouwen bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen met een kap
- de begane grondlaag van het gebouw is in principe afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm

*Architectonische uitwerking*

- de detaillering is zorgvuldig, van eenvoudig tot fijn
- elementen in de gevel dienen in een consistente verhouding te staan tot elkaar en de gevel als geheel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt

*Materiaal en kleur*

- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, eventueel aangevuld met houten delen
- hellende daken zijn gedekt met donkere, rode of oranje keramische pannen
- kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- houtwerk is geschilderd in bijvoorbeeld wit of donkergroen
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw

# Dorpsstraat en omgeving Warmond



**Beschrijving**

De Dorpsstraat is één van de twee belangrijke routes in de historische kern van Warmond. Het gebied beslaat naast deze route onder ander de Postdam, Middendorplaan, Herengracht en de oever van de Warmonder Leede.

Het gebied heeft een kleinschalig karakter zonder veel nadruk op de openbare ruimte, wat mede komt doordat er nauwelijks doorgaande zichtlijnen zijn. Een uitzondering in deze structuur vormt het besloten plein voor het oude Raadhuis. In het park Groot Leerust en vanaf de parkeerplaats bij de Gemeentehaven is het water van de Warmonder Leede zichtbaar.

De kavels aan de Dorpsstraat zijn vrijwel geheel bebouwd. De bebouwing is afwisselend en kleinschalig. Aan de oostzijde zijn onder andere boerderijen te vinden en aan de westzijde vooral winkels en woonhuizen. Veel bebouwing staat direct aan de weg. Langs de Jan Steenlaan en de Burgemeester Ketelaarstraat is de bebouwing minder dicht, zodat hier het groen van de tuinen en erven meer in het oog springt. Naast individuele woningen, komen in het noorden ook veel watersportbedrijven voor.

Rijkdom in eenvoud is kenmerkend. De bebouwing is kleinschalig en gevarieerd. De individuele panden staan dicht opeen in een veelal verspringende rooilijn. Langs de zijstraten en dammen komen korte rijen voor. De panden zijn van oudsher één tot twee lagen hoog en hebben meestal een zadeldak of mansardekap. Dakkapellen zijn met zorg gedetailleerd en staan vaak op de gootlijst. De daken zijn vrijwel allemaal gedekt met keramische pannen. Kenmerkend voor de meeste panden zijn staande ramen, die de gevels een verticale geleding geven. De ramen op de begane grond zijn meestal hoger dan op de verdieping. Sommige panden zijn versierd met een bewerkte windveer of verzorgde daklijst. In de klassiek opgebouwde panden komen lichte daklijsten en getande rollagen voor.

**Waardebepaling**

De waarde ligt in de historische gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en afwisselende, kleinschalige bebouwing. Het centrum is aangewezen als beschermd gezicht en bevat veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Een groot deel hiervan is monument.

Wijzigingen zijn veelal kleinschalig en vragen om een zorgvuldige inpassing in het bestaande beeld. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied gaan niet ten koste van de historische eigenschappen.

**Bijzonder welstandsniveau**

De Dorpsstraat en omgeving is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Kleinschaligheid, individualiteit en zorgvuldigheid zijn daarbij belangrijke aspecten

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

# Dorpsstraat en omgeving Warmond



**Welstandscriteria**

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

*Algemeen*

- wijzigingen dragen bij aan de karakteristiek van het historisch dorpsgezicht
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar

*Ligging*

- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- nieuwbouw sluit aan op ritme en ontsluiting van bestaande bebouwing

*Massa*

- gebouwen zijn in principe individueel en afwisselend
- de bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing, waarbij de historische kavels het uitgangspunt vormen
- gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met kap
- de goothoogte wisselt
- de nokrichting is evenwijdig aan of haaks op de weg
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

*Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd in overeenstemming met het dorpse karakter
- panden zijn zowel horizontaal als verticaal geleed
- de begane grondlaag van het gebouw afstemmen op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- gevels hebben openingen, bij voorkeur ook die van aan- en bijgebouwen
- gevelopeningen zijn in beginsel staand en hebben een onderverdeling met stijlen en regels
- dakkapellen, lijsten en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering afgestemd op de hoofdmassa
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- luifels en andere horizontale elementen lopen niet door over meerdere panden

*Materiaal en kleur*

- materialen zijn duurzaam en per pand in samenhang
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen met bescheiden accenten
- hellende daken bij voorkeur dekken met keramische pannen
- kleuren zijn bescheiden, traditioneel of terughoudend
- houtwerk als kozijnen, daklijsten en dergelijke schilderen in lichte kleuren

# Lint Herenweg Warmond

**Beschrijving**

Het lint van de Herenweg en de Oranje Nassaulaan is de tweede belangrijke historische route in Warmond en volgt het verloop van een strandwal. Het gebied bestaat onder andere uit begraafplaats bij de Oude Toren en bebouwing aan de Oranje Nassaulaan, Herenweg en een deel van de Sweilandstraat.
De Herenweg is nog altijd een doorgaande route. Met de aanleg van het spoor en de bouw van het station in 1863 werd deze straatweg een gewilde vestigingsplaats voor forensen, wat te zien is aan de vele burgerwoningen uit de negentiende en het begin van de twintigste eeuw.
De bebouwing langs de Herenweg bestaat uit landhuizen en burgerwoningen. Daarnaast is er een enkel bedrijf of boerderij te vinden. De gebouwen zijn in beginsel individueel en vrijstaand, met uitzondering van de woonbuurt bij het voormalig station. Samen met de landgoederen en bomen langs de weg geven de ruime kavels de Herenweg een ruim en groen karakter.
Van belang voor welstand is de gemiddeld hoge kwaliteit van de gebouwen. De vormgeving van de gebouwen is misschien niet altijd even vernieuwend geweest, maar degelijk mogen de meeste panden toch wel genoemd worden. De architectuur bevestigde de waarden van de gegoede burgerij.
Een uitzondering in de huidige structuur van het gebied is de Oude Toren met de ruïne van de oude kerk en de bijbehorende begraafplaats. Dit is een rest van de bebouwing langs de derde as van het oude Warmond: de inmiddels vrijwel verdwenen Buurweg. Een ander opvallend punt in de structuur is de aansluiting met De Baan, waar deze dwarsweg een plein vormt met daarop een muziektent uit de jaren dertig.
Bijzondere gebouwen zijn het gemeentehuis en de kerken.

**Waardebepaling**

De Herenweg is met aan de ene zijde de straten en dammen van het oude dorp en aan de andere zijde de landgoederen en bijzondere gebouwen een gezichtsbepalend deel van de kern. De afwisselende bebouwing is enkele uitzonderingen daargelaten waardevol voor de historie van het dorp vanwege de verzorgde architectuur. Het lint Herenweg is aangewezen als beschermd gezicht en bevat veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Een groot deel hiervan is monument.
Wijzigingen zijn veelal kleinschalig en vragen om een zorgvuldige inpassing in het bestaande beeld.

**Bijzonder welstandsniveau**

Het lint Herenweg is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Kleinschaligheid, individualiteit en zorgvuldigheid zijn daarbij belangrijke aspecten. De achterliggende overwegend seriematige bebouwing, zoals aan de Julianastraat en omgeving, is minder van belang voor het beeld. Bouwplannen in deze gebieden zullen soepeler beoordeeld worden.
Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide in beginsel kleinschalige karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken.

# Lint Herenweg Warmond



**Welstandscriteria**

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

*Algemeen*

- wijzigingen dragen bij aan het groene en dorpse karakter van de lintbebouwing
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen blijft duidelijk herkenbaar

*Ligging*

- de gebouwen liggen terug van de weg
- rooilijnen verspringen
- gebouwen zijn met de voorgevel gericht op de weg
- grootschalige bebouwing staat naar achteren
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter op de kavels

*Massa*

- gebouwen zijn in principe individueel en afwisselend
- per kavel is er één hoofdmassa
- de bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende bebouwing, waarbij de historische kavels het uitgangspunt vormen
- de individuele woning binnen een rij is deel van het geheel
- gebouwen zijn gevarieerd van opbouw en bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met kap en een wisselende goothoogte
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- op- en aanbouwen zijn beperkt in maat en ondergeschikt

*Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd in overeenstemming met het dorpse karakter
- panden zijn zowel horizontaal als verticaal geleed
- ritmiek en stijl van de gevel zijn zorgvuldig op elkaar afgestemd
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak
- gevels hebben openingen, bij voorkeur ook die van aan- en bijgebouwen
- gevelopeningen zijn in beginsel staand en hebben een onderverdeling
- dakkapellen, lijsten en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering afgestemd op de hoofdmassa
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemen op het hoofdvolume

*Materiaal en kleur*

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen met siermetsel- of stucwerkaccenten en een enkele keer in lichte tint gepleisterd
- hellende daken zijn gedekt met pannen en een enkele maal met riet
- het kleurgebruik is bescheiden en of traditioneel of terughoudend
- houtwerk is geschilderd in traditionele kleuren of blank gelakt

# Landgoederen

## Beschrijving

In Sassenheim liggen de landgoederen Huis ter Leede en ‘t Koningshuys. Dit zijn parkachtige gebieden met statige bebouwing die liggen op één van de strandwallen. Park Rusthoff dat is aangelegd in de landschapsstijl hoort ook bij de landgoederen, ondanks dat het geen hoofdgebouw heeft. Ook langs de Herenweg en de Dorpsstraat in Warmond zijn verschillende landgoederen te vinden, zoals Huis te Warmond, Oostergeest, Groot Leerust en Vroenhof. Veel groter van schaal, maar in aanleg even representatief zijn Hagheweyde, Liduina, Mariënhaven en Mariëngaerde.

Landgoederen zijn van oorsprong een combinatie van representatieve gebouwen met tuinen en productiegronden. De veelal rechthoekige, klassieke hoofdgebouwen staan aan het einde van een rechte oprijlaan, die met een hek wordt afgescheiden van de ontsluitingsweg.

De gevels zijn meestal symmetrisch en hebben in het midden een toegang, die vaak nadruk krijgt door bijvoorbeeld een dakkapel of classicistische ingangspartij met zuilen en lijstwerk.

Het gebouw heeft meestal een klassieke gevelindeling met basement, schacht van één of twee lagen en kap met lijst als bekroning. Staande ramen zorgen voor een verticale geleding. De plaatsing van even hoge ramen op dezelfde horizontale lijn geeft de gevel een horizontale geleding. De verdiepingshoogte is naar boven toe aflopend. Zo zijn de raampartijen en de soms aanwezige luiken op de tweede woonlaag duidelijk kleiner dan op de eerste woonlaag. Het gebouw wordt vaak bekroond met een daklijst en een samengesteld dak. De gevels zijn meestal van baksteen, gestuct of onbewerkt en soms van natuursteen. Stucwerk boven de ingangspartij, tot balustrades uitgegroeide daklijsten, dakkapellen en torentjes geven variatie aan het gebouw.

Ook recentere, asymmetrische hoofdgebouwen komen voor. Hier wordt één zijde van het hoofdvolume geaccentueerd door de toevoeging van een toren of ander volume. De panden zijn over het algemeen rijk versierd. De gevels hebben vaak een horizontale geleding door kleurverschillen in het baksteen en rollagen boven zowel ramen als deuren benadrukken de gevelopeningen.

Naast het hoofdgebouw heeft het landgoed vaak bijgebouwen, zoals prieeltjes en schuren voor de opslag. Schuren zijn veelal eenvoudiger gedetailleerd dan het hoofdgebouw.

## Waardebepaling

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de statige, klassieke gebouwen met verfijnde detaillering en de parkachtige tuinen en productiegronden. De landgoederen bevatten veel cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Een deel hiervan is monument. Daarnaast zijn de landgoederen in Warmond aangewezen als beschermd gezicht.

Wijzigingen vragen om een zorgvuldige inpassing in het bestaande beeld.

## Bijzonder welstandsniveau

Landgoederen zijn bijzondere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het voorname en groene karakter met oorspronkelijk structuurelementen en cultuurhistorische bebouwing.

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. Representativiteit, individualiteit en symmetrie zijn belangrijk.

**Welstandscriteria**

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

*Algemeen*

- wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan het groene en representatieve karakter van de landgoederen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

*Ligging*

- per kavel of terrein is er één hoofdmassa
- hoofdgebouwen zijn gericht op de ontsluitingsweg of het bijbehorend park danwel de tuin
- bijgebouwen en eventuele nieuwbouw laten het zicht op het bestaande hoofdgebouw ongemoeid
- doorzichten handhaven

*Massa*

- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- hoofdgebouwen hebben een onderbouw tot drie bouwlagen en een samengestelde kap
- torens, dakkapellen en ingangspartijen benadrukken de entree of geven accenten aan de volumes
- zichtbare schaalvergroting door aanbouwen of bijgebouwen is ongewenst

*Architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn rijk gedetailleerd
- gevels hebben een duidelijke horizontale en verticale geleding
- gevelopeningen zijn staand
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn vormgegeven als zelfstandig element of maken onderdeel uit van de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn in beginsel staand en hebben een onderverdeling met stijlen en regels
- bijgebouwen zijn terughoudend uitgewerkt

*Materiaal en kleur*

- materiaal en kleurgebruik zijn terughoudend en representatief
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, gestuct of van natuursteen
- daken bij voorkeur voorzien van antracietkleurige dakpannen of leien
- kozijnen, lijstwerk en dakkapellen uitvoeren in hout
- grote vlakken houtwerk schilderen in donkere tinten en kleinere gevelelementen in contrasterende traditionele kleuren
- stucwerk uitvoeren in lichte tinten als (gebroken) wit of zandkleuren

Teylingen heeft een aanzienlijke hoeveelheid cultureel erfgoed. Dit erfgoed is divers, waarbij het agrarische erfgoed en de landgoederen het meest kenmerkend zijn. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

### Waarde en beleid

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 de bebouwing op een landgoed. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. 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. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast. 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 ruime met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.
Omdat cultureel erfgoed vraagt 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.

### Uitgangspunten

Bij aanpassingen aan cultureel erfgoed gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultuurhistorische delen van) het object
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- het zicht op het monumenten of beeldbepalend panden vrij laten

Teylingen heeft een grote variatie aan historisch waardevolle gebouwtypen. Naast de landgoederen, die als welstandsgebied in hoofdstuk 4 zijn beschreven, zijn met name enkele agrarische objecten karakteristiek voor de streek. Per object volgt een beschrijving en een aantal aandachtspunten bij de beoordeling.

# Bollenschuren

## Beschrijving en uitgangspunten

Bollenschuren komen verspreid over de gehele streek voor en dienden niet alleen voor het bewaren en drogen van de bollen maar ook voor het prepareren voor de volgende oogst. Oorspronkelijk waren de schuren eenvoudige (houten en later gemetselde) opslagplaatsen, later ontwikkelden zij zich tot hoogwaardig ingerichte en klimatologisch gereguleerde gebouwen waar temperatuur en luchtvochtigheid nauwkeurig gecontroleerd moeten worden. Van de oudere bollenschuren zijn er door het verlies van de oorspronkelijke functie niet veel bewaard gebleven. Kenmerkend voor de omgeving van de schuren zijn de landschapselementen, gevormd door velden en sloten en door (beuken)hagen en hoge wegen.

Bij de oudere exemplaren werden in de gevels, zowel op de begane grond als op de verdieping, droogdeuren aangebracht, zodat zonlicht en ventilatie enigszins geregeld konden worden. Hierdoor ontstond het kenmerkende beeld van rijen openslaande deuren en ramen. Later werden er ventilatoren geplaatst voor een betere luchtcirculatie en werden de bollen op temperatuur gehouden door een klimaatinstallatie. Hiermee kwamen de droogdeuren in de gevel te vervallen en kreeg de gevel een meer gesloten uiterlijk. De stellingen voor de opslag van de bollen maakten doorgaans deel uit van de constructie van de schuur.

Deze schuren stonden vaak dicht bij de kwekerswoning of vormden hiermee zelfs een geheel. De latere schuren werden buiten de bebouwde kom in het vrije bollenveld neergezet. Voor een goede aan- en afvoer werden de schuren langs sloten en wegen geplaatst.

De schuren komen voor met een simpele opzet en eenvoudige rechthoekige plattegrond, tot rijk gedecoreerde en architectonisch beeldbepalende bouwwerken. Vaak staan ze met de korte zijde naar de weg gericht. De opbouw varieert van één bouwlaag met een flauw hellend zadeldak of een mansardedak, tot soms drie lagen met een plat dak.

De eerste bollenschuren werden opgebouwd uit hout met gepotdekselde geveldelen. De stenen bollenschuren zijn opgebouwd uit metselwerk, soms verfraaid met siermetselwerk en een enkele keer gepleisterd. De kozijnen zijn over het algemeen van hout en hebben vaak een profilering. De daken zijn gedekt met keramische dakpannen.

De detaillering varieert van eenvoudig tot zeer verzorgd en heeft elementen als speklagen, geprofileerde goten en gootklossen, windveren, hardstenen geboorte- en sluitstenen en roosvensters. Het kleurgebruik is over het algemeen traditioneel en terughoudend van karakter. Houten kozijnen en deuren werden net als de houten geveldelen vaak donkergroen geschilderd.

## Waardebepaling

De bollenschuren zijn kenmerkend voor de Bollenstreek en bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Veel oude bollenschuren hebben inmiddels hun oorspronkelijke functie verloren en dreigen daarmee onherkenbaar verbouwd te worden of geheel te verdwijnen.

## Beoordeling

Voor de bollenschuren geldt een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op behoud van de waardevolle bebouwing door het zoeken naar een geschikte herbestemming waarbij de oorspronkelijke functie afleesbaar blijft.

De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

# Bollenschuren

**Criteria**

Bollenschuren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

*ligging*

- rooilijnen van de hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of zijn deel van de straatwand
- nieuwe bijgebouwen liggen bij voorkeur uit het zicht
- bestaande doorzichten en erfbeplanting behouden

*massa*

- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak of mansardekap of uit een onderbouw tot drie met een plat dak
- aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- gevels grenzend aan openbaar gebied hebben vensters

*architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, bij stenen schuren rijk en bij houten schuren eenvoudig
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op hoofdvolume
- gevelopeningen zijn staand, ramen hebben een onderverdeling
- eventuele droogdeuren handhaven in het gevelbeeld
- stenen schuren hebben geprofileerde kozijnen en een subtiel maar duidelijk waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijsten en dergelijke

*materiaal en kleur*

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend van karakter en afgestemd op de oorspronkelijke kleuren en materialen
- gevels uitvoeren in gepotdekseld hout danwel in rode of gele baksteen (eventueel voorzien van siermetselwerk) en bij uitzondering in een lichte kleur pleisteren
- kozijnen en ramen uitvoeren in hout
- daken dekken met donkere keramische dakpannen
- houtwerk schilderen: grote vlakken veelal in donkere tinten, kleinere elementen in traditioneel contrasterende tinten zoals gebroken wit
- aanbouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

### Beschrijving en uitgangspunten

Op meerdere plaatsen langs de linten zijn boerderijen te vinden, die aan het agrarisch verleden van de gemeente herinneren. Een goed voorbeeld is de boerderij aan de Engelselaan in Voorhout.
De boerderijen liggen meestal niet direct aan de weg, maar dieper op de kavel, veelal omgeven met beplanting. De erfindeling en de erfbeplanting 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 zadeldak heeft eventueel met 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. 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. Het raamhout is 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

De boerderijen met erfbeplanting en bijgebouwen, zijn kenmerkend voor het buitengebied. De boerderijen bepalen mede het cultuurhistorisch waardevolle beeld. Een aantal boerderijen verliest de agrarische functie en wordt aangepast op de woonfunctie. Hiermee kan het beeld ingrijpend veranderen. De hoofdopzet van het gebouw alsmede de erfinrichting zijn van belang.

### Beoordeling

Voor de boerderijen geldt een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op handhaving van de vaak waardevolle bebouwing en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in de bestaande omgeving.
De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan de ordening van gebouwen op het erf en zal er onder meer worden beoordeeld op een zorgvuldige detaillering en een traditioneel kleur- en materiaalgebruik.

# Boerderijen

**Criteria**

Boerderijen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

*ligging*

- er is één hoofdmassa en deze staat voor de bijgebouwen
- heldere ordening van verschillende gebouwen op het erf aanhouden
- rooilijnen zijn evenwijdig aan de weg of liggen parallel aan het verkavelingspatroon
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- het hoofdgebouw is met de voor- of representatieve gevel gericht naar de weg

*massa*

- gebouwen zijn vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen hebben een onderbouw van één laag met in principe een zadeldak
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels hebben vensters

*architectonische uitwerking*

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en gevarieerd
- het verschil tussen voorhuis en achterhuis van het hoofdgebouw benadrukken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- kozijnen, dakgoten, daklijsten, windveren en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd en voorzien van profileringen
- bijgebouwen als hallen en schuren zijn eenvoudiger maar net zo zorgvuldig gedetailleerd als de hoofdmassa
- vensters in het woongedeelte zijn staand
- vensters hebben een onderverdeling met bijvoorbeeld tussenkalven

*materiaal en kleur*

- gevels zijn in principe gemetseld in rode baksteen en soms voorzien van stucaccenten
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen of natuurriet
- bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw
- het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend