

WELSTANDSNOTA BODEGRAVEN-REEUWIJK

2017



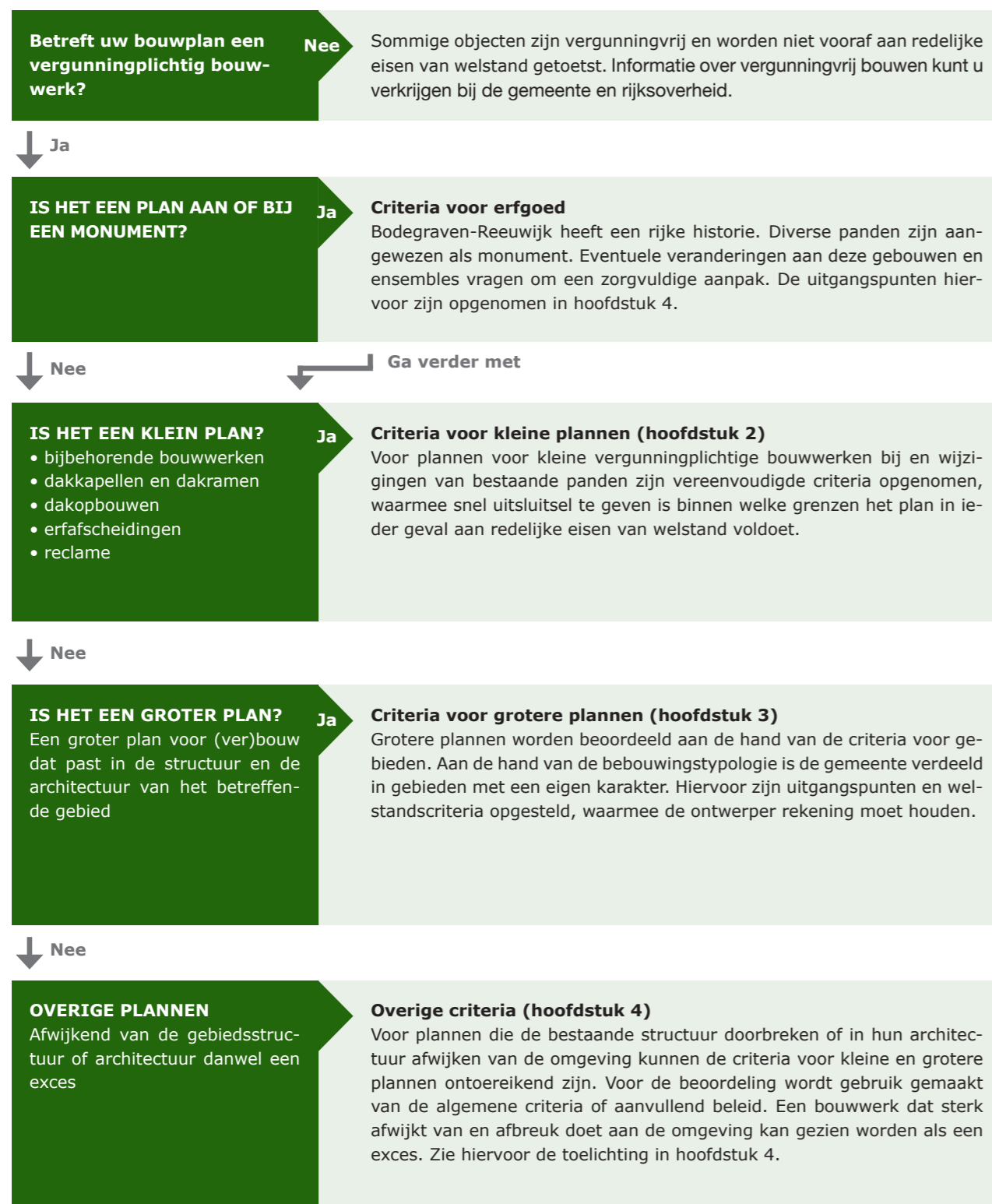
Welstandsnota Bodegraven-Reeuwijk

Vastgesteld door de raad op 15 februari 2017
Inwerking getreden 15 augustus 2017

INHOUD

Hoofdstuk 1 Inleiding	
Totstandkoming	5
Gebruik van de nota	5
Niveaus	5
Ontwikkelingskaders	6
Hoofdstuk 2 Welstandscriteria kleine plannen	
Vergunning	9
Voor- en achterkant	9
• Bijbehorende bouwwerken (klein plan 1)	10
• Dakkapellen en dakramen (klein plan 2)	11
• Dakopbouwen (klein plan 3)	12
• Erfafscheidingen (klein plan 4)	13
• Reclame (klein plan 5)	14
Hoofdstuk 3 Welstandscriteria gebieden	
Gebieden	15
• Oude dorpskern Bodegraven (gebied 1)	16
• Dorpskernen (gebied 2)	18
• Linten (gebied 3)	20
• Plassengebied (gebied 4)	22
• Landelijk gebied (gebied 5)	24
• Woongebied (gebied 6)	26
• Bedrijventerrein (gebied 7)	28
• Sport en recreatie (gebied 8)	29
Hoofdstuk 4 Overige criteria	
Algemene criteria	31
Excessenregeling	32
Welstand en erfgoed	33
Begrippenlijst	35
Colofon	39





Bodegraven-Reeuwijk is een gemeente midden in het Groene Hart met een schat aan gebouwen. Naast het koesteren van de waardevolle panden, wil de gemeente ook ruimte bieden om te ontwikkelen, te verbouwen of andere aanpassingen aan bijvoorbeeld woningen of bedrijfsgebouwen aan te brengen. De welstandsnota die van toepassing was vanaf de fusie tussen de gemeenten Bodegraven en Reeuwijk werd als erg omvangrijk en onoverzichtelijk ervaren. Vandaar dat de nieuwe, voor u liggende nota compact en direct duidelijk is welk welstandsregime binnen welk gebied of op welk perceel wordt gehanteerd. Met deze welstandsnota kan de procedure om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning, sneller en gemakkelijker doorlopen worden.

Totstandkoming

Deze nota is niet achter een bureau tot stand gekomen, maar is het resultaat van een proces waarbij input is geleverd door betrokkenen buiten het gemeentehuis zoals projectontwikkelaars, architecten, lokale cultuurhistorici en vertegenwoordigers van dorps- en wijkteams. Ook met de gemeenteraad is gekeken wat en welke werkwijze het beste aansluit bij Bodegraven-Reeuwijk. Deze praktische, goed leesbare en uitnodigende nota is het resultaat van dit proces.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als praktisch beoordelingskader met criteria voor het bespreken en beoordelen van plannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema.

De criteria betreffen het bouwwerk op zichzelf en gezien in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald naar een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht vanuit de openbare ruimte zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. Dat geldt ook voor de overgangen tussen dorpsranden op het landschap. Naarmate een plan meer invloed heeft op het aanzien van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zo nodig zorgvuldiger worden gewogen. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in relatie tot het beoogde plan.

De foto's in de nota zijn bedoeld als illustratie bij de beschrijvingen, niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om met een minimum aan regels de kwaliteit van de omgeving te regelen.

Soepel welstandsniveau

De meeste bebouwing heeft een soepel welstandsniveau. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten als deze beperkt zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zeer beperkt worden getoetst.

Gewoon welstandsniveau

Het landelijk gebied van Bodegraven-Reeuwijk heeft een gewoon welstandsniveau. Hier ligt de lat vanwege de landschappelijke kwaliteit en het belang voor het aanzien van de gemeente wat hoger dan in de gebieden met een soepel



niveau. Het uiterlijk van de bebouwing mag geen obstakel zijn voor de beleving van het gebied.

Bijzonder welstandsniveau

Het oude centrum van Bodegraven, de oude dorpskernen, de linten langs de Oude Rijn en het plassengebied hebben een bijzonder welstandsniveau. Hier is inspanning ten behoeve van het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op zijn plaats.

Vrij

Gezien het karakter van volkstuinten en de beperkte invloed van de aanwezige bebouwing op de omgeving zijn volkstuincomplexen welstandvrij.

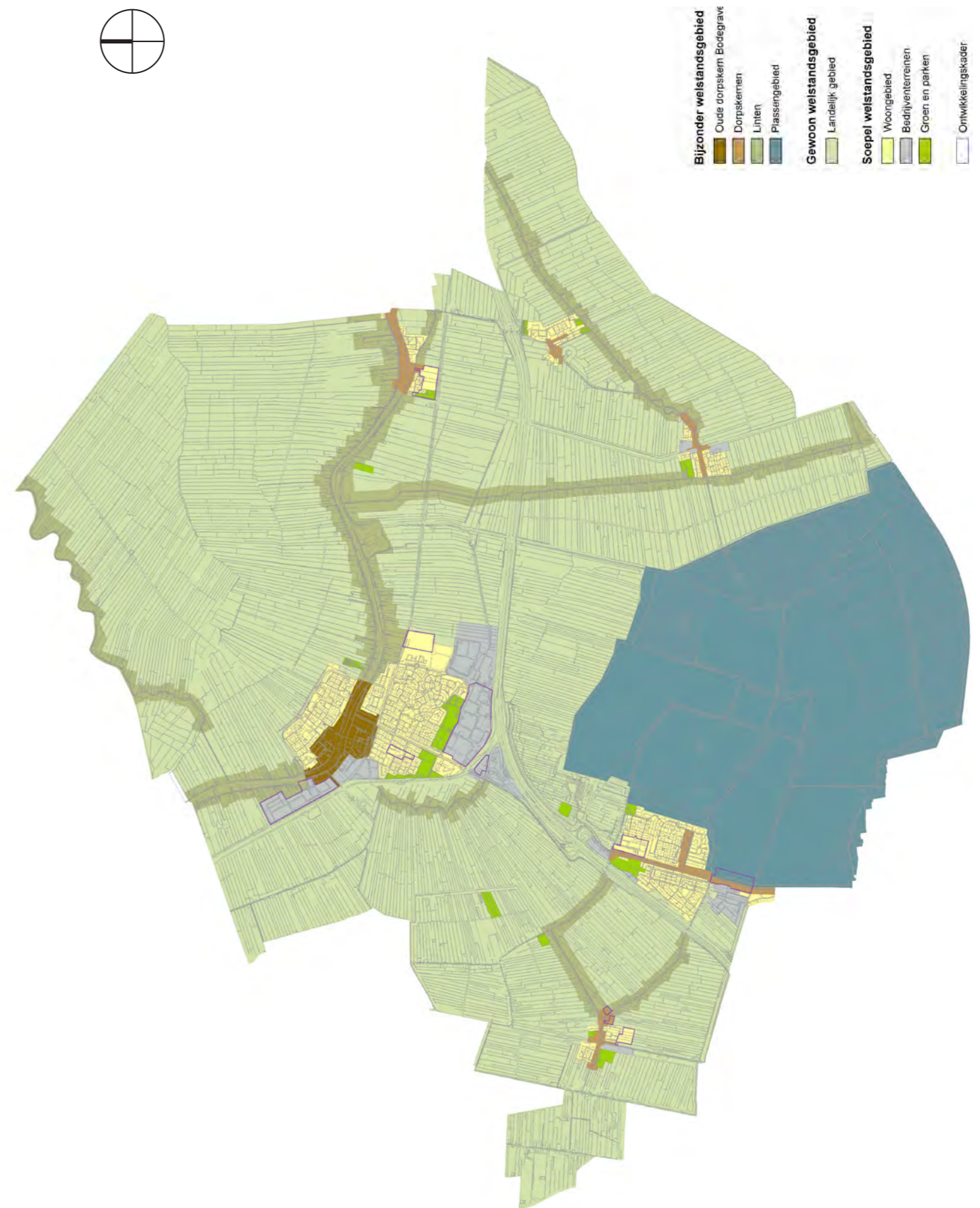
Ontwikkelingskaders

Diverse beeldkwaliteitsplannen zijn aanvullend van toepassing tijdens de (her) ontwikkeling van de betreffende gebieden. Deze plannen staan ingetekend op de gebiedenkaart. Voor Bodegraven zijn dit Broekvelden, Dronenplein, Nespada-N11, Rijnhoek, Weideveld en 'Toekomstbeelden voor Bodegraven'. Voor Reeuwijk zijn dit Reeuwijk-Brug en Oude Tol. Voor Reeuwijk-Dorp zijn dit Reesvelt II en Citylife/Achter de boerderij. Voor Nieuwerbrug is dit De Wijde Wiericke. Na oplevering vervalt het beeldkwaliteitsplan en worden de relevante criteria uit de welstandsnota van toepassing.

Hoofdstuk 1



Welstandskaart



Hoofdstuk 1

WELSTANDSCRITEIA KLEINE PLANNEN

Hoofdstuk 2

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine plannen snel te beoordelen om zo de inwoners en bedrijven tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor bijbehorende bouwwerken, dakkapellen en dakramen, dakopbouwen, erfafscheidingen en reclame.

Vergunning

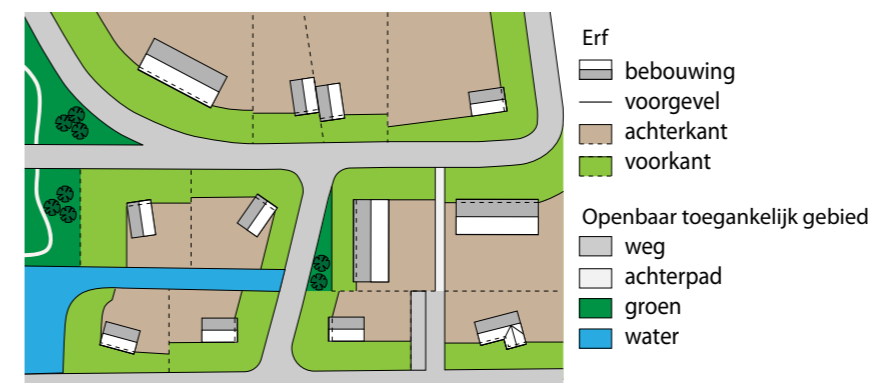
De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is wel een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie bepalend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als een bouwplan past binnen het bestemmingsplan, wordt het getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria voor kleine plannen. Of dat er sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er in een aantal gevallen onderscheid gemaakt in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Onder *achterkant* wordt verstaan: het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevel die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied. Dit is inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf.

Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant uitmaken.



Voorbeelden voor- en achterkanten in verschillende situaties



Bijbehorende bouwwerken

Klein plan 1

Bijbehorende bouwwerken zijn aanbouwen en bijgebouwen zoals een erker, serre, overkapping, garage of schuur. Het bestemmingsplan komt in beeld voor het bepalen van de rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een bijbehorend bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhaling mogelijk te maken.

Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria. Of dat er sprake is van twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Basiscriteria

Bijbehorende bouwwerken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikte toevoegingen aan of op het erf van een hoofdgebouw
- vormgeven in één bouwlaag en eventueel voorzien van een eenvoudige kap of aan een achterkant van een serredak
- de plattegrond is rechthoekig of op de situatie afgestemd (bijvoorbeeld een schuine erfsgrens)
- materialen en kleuren afstemmen op hoofdgebouw of het tuinkarakter

Aanvullende criteria

Voor bijzondere gebieden en beeldbepalende panden gelden de volgende aanvullende criteria:

Plaatsing en aantal

- aanbouwen:
 - hoogstens één aanbouw per gevel
 - direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
 - voor de voorgevel plaatsen of op minstens 1,00 m achter de voorgevel
 - aan de voorgevel:
 - breedte hoogstens 2/3 van de gevel met een maximum van 4,00 m
 - diepte hoogstens 1/3 breedte erker met een maximum van 1,50 m
 - afstand tot entree, perceelsgrens of hoek minstens 0,50 m (of aansluiten op erker burens)
 - hoogte maximaal 0,30 m boven de eerste bouwlaag of de verdiepingsvloer
- bijgebouwen:
 - minstens 1,00 m achter de voorgevellijn
 - op minstens 1,00 m plaatsen van gevels hoofdgebouw of aanbouw
 - goothoogte maximaal 3,00 m, bouwhoogte met kap maximaal 5,00 m

Vormgeving

- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering
- gevels gekeerd naar de openbare ruimte hebben ramen
- bij integratie in erfafscheiding materialen en kleuren gelijk aan erfafscheiding

Dakkapellen en dakramen

Klein plan 2

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, een dakraam een venster in een dakvlak. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikte toevoegingen aan een dakvlak.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhaling mogelijk te maken.

Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria. Of dat er sprake is van twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Criteria dakkapellen

Dakkapellen in gewone en bijzondere gebieden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- de dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan het gebouw (zie hiervoor ook de afbeeldingen op deze pagina)
- centreren in dakvlak of lijnen aan geleding voorgevel

Aanvullingen plaatsing en afmetingen

- regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- minstens 0,50 m dakvlak boven en naast de dakkapel (loodrecht gemeten)
- tussen 0,50 en 1,00 m dakvlak onder de dakkapel (loodrecht gemeten)
- tweedelijns dakkapel op minstens 1,00 m boven eerstelijns dakkapel
- dakkapellen raken de gootlijn als dit past bij de gevel of straatwand
- in een mansardekap aansluiten op de knik of in de gootlijn plaatsen
- in beginsel hoogstens twee dakkapellen per woning op een voordakvlak
- tweedelijns dakkapel alleen aan achterkanten, plaatsing lijnen aan onderliggende dakkapel
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,50 m
- hoogte aan achterkanten maximaal 1,75 m, in de tweede lijn maximaal 1,50 m
- breedte aan voorkanten hoogstens 50% van dakvlak

Aanvullingen vormgeving

- meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak gelijk uitvoeren
- tweedelijns dakkapel in geleding gelijk aan onderliggende dakkapel
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten
- plat afdekken of aankappen (tweedelijns altijd plat afdekken)
- zijwangen in terughoudende kleuren of in de kleur van de rest van de dakkapel
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- materialen en kleuren eventuele kap gelijk aan kap hoofdgebouw

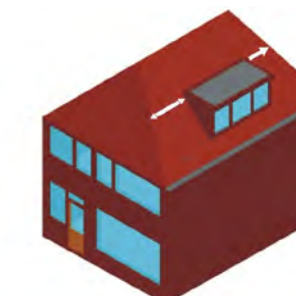
Criteria dakramen

Dakramen in gewone en bijzondere gebieden en op beeldbepalende panden worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- op schuine daken binnen het vlak van het dak met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak (vlak aanbrengen)
- op platte daken binnen het dakvlak, op minstens 0,50 m vanaf de dakrand en niet nadrukkelijk in het zicht



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



Tweedelijns dakkapellen alleen aan achterkanten

Dakopbouwen

Klein plan 3

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 in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhaling mogelijk te maken.

Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria. Of dat er sprake is van twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- de opbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op dezelfde rij of in hetzelfde bouwblok (op voorwaarde dat deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad)
- uitgangspunt is enkelzijdige nokverhogingen aan achterkanten (eventueel te combineren met een dakkapel aan de voorzijde) bij kappen met een helling van tenminste 30 graden
- bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op aangrenzende panden
- aanbrengen over de gehele breedte van de woning of tussen schoorstenen plaatsen
- hellingshoek opbouw gelijk aan het bestaande dak
- 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
- nokverhoging in stijl, afwerking en kleur afstemmen op het hoofdgebouw



Erfafscheidingen

Klein plan 4

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buuerf 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 en heeft daarbij een voorkeur voor groene invullingen als heggen en begroeid gaaswerk. Daarbij moet indien van toepassing rekening gehouden worden met het voorkomen van hinder van overhangend groen.

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhaling mogelijk te maken.

Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria. Of dat er sprake is van twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- hoogte voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m, overige erfafscheidingen maximaal 2,00 m
- deugdelijk en duurzaam uitvoeren in materialen als metselwerk, hout, draadstaal of spijlen afgestemd op erfafscheidingen van naastgelegen percelen
- terughoudend in kleur

Reclame

Klein plan 5

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 in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhaling mogelijk te maken.

Het kan voorkomen dat het bouwplan niet voldoet aan deze criteria. Of dat er sprake is van twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed. Wanneer deze situatie zich voordoet, vindt beoordeling plaats aan de overige criteria. Dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan ook gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Criteria

Reclames 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
- aan of bij woningen met beroep of bedrijf aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² bestaande uit naam- en beroepsaanduiding
- aan of bij maatschappelijke voorzieningen zoals scholen en buurthuizen is reclame onverlicht en bestaat uit een naamsvermelding
- onverlicht of aangelicht (geen bewegende delen, lichtkrant of veranderlijk licht)

Aanvullingen gevelreclame

- afstemmen op de architectuur van de gevel
- in beginsel alleen op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming
- één reclame vlak aangebracht tegen de gevel:
 - plaatsen op minstens 0,50 m uit de hoeken van de hoofdmassa
 - breedte maximaal 60% van pand of luifel, hoogte maximaal 0,50 m
 - oppervlakte maximaal 3,00 m²
 - aanbrengen per pand
- één reclame loodrecht op de gevel van hoogstens 0,50 m²
- reclame op zonwering of markies beperken in maat (alleen het logo of de naam van het bedrijf)
- lichtreclame ingetogen uitvoeren

Aanvullingen vrijstaande reclame

- bedrijven:
 - bij bedrijven ter plaatse van de entree van het erf of bij de hoofdingang maximaal 2,50 m hoog en 1,00 m breed
 - op bedrijventerreinen gezamenlijke verwijzingsborden aan invalswegen en bij verzamelgebouwen uniform vormgeven
- sportterreinen:
 - ter plaatse van de entree van het erf of bij de hoofdingang vrijstaande reclame van maximaal 2,50 m hoog en 1,00 m breed
 - borden rondom en gericht op speelvelden maximaal 1,50 m hoog
- in het buitengebied rekening houdend met de openheid van het landschap naamsvermelding in de vorm van een bord maximaal 0,50 m hoog en 1,50 m breed (hoogte inclusief onderconstructie niet meer dan 1,50 m)

WELSTANDSCRITERIA GEBIEDEN

Hoofdstuk 3

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die passen in de bestaande structuur van het betreffende gebied. De gebiedscriteria zijn richtlijnen voor maatwerk.

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 gewone of soepele welstandstoets.

Per gebied zijn een beschrijving, uitgangspunten en criteria opgenomen. De 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 bouw-massa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan binnen de grenzen van het bestemmingsplan of de beheersverordening een gewogen oordeel worden gevormd. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied weergeven.



Oude dorpskern Bodegraven

Beschrijving

De oude dorpskern van Bodegraven heeft gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele historische pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat uit het (deels vernieuwde) centrum en oudere uitbreidingen in het noorden en zuid-oosten.

Stedenbouw

De straten zijn in de regel stenig en hebben straatwanden van aaneengebouwde panden met een individueel karakter. De rooilijn volgt de weg met kleine verspringen. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De meeste panden hebben één of twee lagen met kap. Nieuwere complexen hebben deels een maat en schaal die afwijkt van de traditionele bebouwing, bijvoorbeeld de bebouwing rond het Raadhuisplein en woningbouw langs de Oude Rijn.

Bijzondere elementen zijn naast de kaaspakhuizen gebouwen met afwijkende functies zoals kerken en een enkele school, die binnen het traditionele bebouwingsbeeld met een eigen bouwmassa accenten leggen in het straatbeeld.

Architectuur

De oude dorpskern van Bodegraven heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen, die zorgen voor een gevarieerd traditioneel straatbeeld. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig met accenten zoals siermetselwerk, stucdetails en daklijsten. Materialen en kleuren zijn divers, maar baksteen en dakpannen zetten de toon.

Uitgangspunten

De oude dorpskern van Bodegraven heeft een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een bijdrage leveren aan het kleinstedelijk karakter.

Gebied 1



Oude dorpskern Bodegraven

Criteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke of dorpse karakter van de lintbebouwing behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- overige bebouwing is ondergeschikt en staat in beginsel op achtererven
- rooilijnen verspringen onderling, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten behouden

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 in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa, die afgestemd is op aangrenzende bebouwing
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- gebouwen hebben in beginsel één of twee lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de kleinstedelijke bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa zet de toon, heeft een fijne detaillering en een heldere, in de regel verticale geleding
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals roodbruine baksteen en keramische dakpannen
- materialen en kleuren afstemmen op aangrenzende bebouwing

Gebied 1



Dorpskernen

Beschrijving

Verspreid over de gemeente zijn er diverse historische dorpskernen. Het zijn dorpslinten met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing in een gegroeide structuur met overwegend individuele bebouwing.

Stedenbouw

De straten zijn stenig en worden begeleid door aaneengebouwde of vrijstaande panden met een individueel karakter. De rooilijn volgt de weg met kleine verspruingen. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De meeste panden hebben één of twee lagen met kap. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met afwijkende functies zoals kerken en een enkele school. Deze gebouwen leggen binnen het traditionele bebouwingsbeeld met een eigen bouwmassa accenten in het straatbeeld.

Architectuur

De dorpskernen hebben een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig met accenten zoals siermetsewerk, stucdetails en daklijsten. Traditionele materialen als baksteen en dakpannen zetten de toon.

Aanvullende beschrijvingen

Driebruggen

Het lint aan beide zijden van de Dubbele Wiericke is relatief open met veel voortuinen en vrijstaande panden. Het voormalig gemeentehuis met bescheiden maat van één laag met kap, sluit naadloos aan op de dorpschaal van het lint.

Nieuwerbrug

Het Oude Rijnlint is ter hoogte van Nieuwerbrug verdicht tot dorpskern. De weg ligt deels direct langs de Oude Rijn en op andere plekken staat de bebouwing met de achterkant aan het water. Bijzondere elementen zijn onder meer de dorpstoren, de tolbrug met tolhek en het bijbehorend wachtershuisje.

Reeuwijk-Brug

Reeuwijk-Brug is een langgerekt dorpslint. Aan een weg langs het water staan vrijstaande panden, tweekappers en een enkel complex. Het winkelcentrum Miereakker, dat zich haaks op het lint bevindt, bestaat voornamelijk uit middelhoge woningbouw met winkels en horecagelegenheden in de plint.

Reeuwijk-Dorp

Het langegerekt dorpslint bestaat uit een smalle weg met veel voortuinen en vrijstaande panden. Aan de Kaagjesland staan enkele bedrijven en seriematige woningen met een sobere uitwerking. Bijzonder is het ensemble van kerk, pastorie, school en klooster aan de Dorpsweg.

Waarder

Het dorp Waarder in het oosten van de gemeente is ruim van opzet. Er zijn nauwelijks aaneengesloten panden. Vergeleken met de andere kernen is het aandeel historische panden enigszins beperkt. Opvallend is de afwijkende ligging en vrij grote massa van de kruisvormige kerk aan het Dorp.

Gebied 2



Uitgangspunten

De dorpskernen hebben een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het overwegend kleinschalige en dorps karakter.

De uitgangspunten in beeldkwaliteitplannen Citylife/Achter de boerderij in Reeuwijk-Dorp en Reeuwijk-Brug zijn leidend tijdens de (her)ontwikkeling van de betreffende gebieden.

Criteria

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

Ligging

- het dorps karakter van de lintbebouwing behouden
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- overige bebouwing is ondergeschikt en staat in beginsel op achtererven
- rooilijnen verspringen onderling, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten behouden

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 in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa, die afgestemd is op aangrenzende bebouwing
- aansluiting op maaiveld en gevelbeëindiging zorgvuldig vormgeven
- gebouwen hebben in beginsel één of twee lagen met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van de dorps bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- de hoofdmassa zet de toon, heeft een fijne detaillering en een heldere, in de regel verticale geleding
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals roodbruine baksteen en keramische dakpannen
- materialen en kleuren afstemmen op aangrenzende bebouwing

Dorpskernen

Gebied 2



Linten

Gebied 3

Beschrijving

De bebouwing in de linten is gevarieerd en overwegend landelijk. Boerderijen en vrijstaande woningen in ruime tuinen bepalen het beeld vanaf de straat, waartussen hier en daar (voormalige) bedrijfspanden staan.

Stedenbouw

De linten zijn wegen begeleid door groen met bebouwing op wisselende afstanden, waar tussendoor zicht is op het landelijk gebied en het water van de Oude Rijn en de Meije. De rooilijnen volgen de weg met flinke verspringingen, die voor een aanzienlijk deel historisch bepaald zijn. De hoofdbebouwing is georiënteerd op de weg. De meeste panden hebben één tot twee lagen met kap. Op het erf staan in de regel bijgebouwen zoals schuren en stallen, die met een eenvoudige hoofdvorm en teruggelegen plaatsing onnadrukkelijk in het landschap opgaan.

Bijzondere elementen zijn enerzijds de vele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen en anderzijds de vaak minder traditioneel vormgegeven bedrijfsgebouwen.

Architectuur

De bebouwing langs de linten is voor het overgrote deel te kenschetsen als traditionele architectuur met bij boerderijen vaak een rijke detaillering en bij overige panden veelal een meer eenvoudige uitvoering. De detaillering van de panden is in de regel zorgvuldig met accenten zoals siermetselwerk, stucdetails en daklijsten. Materialen en kleuren zijn divers. Hoofdgebouwen in baksteen en met dakpannen zetten de toon, terwijl voor bijgebouwen daarnaast hout geen uitzondering is en moderne stallen ook vaak in staalplaat zijn uitgevoerd.

Uitgangspunten

De linten hebben een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld met individuele panden, waarvan een aanzienlijk deel cultuurhistorisch waardevol is.



Linten

Gebied 3

Criteria

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

Ligging

- het landelijke karakter van de lintbebouwing behouden
- hoofdgebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- overige bouwwerken zijn ondergeschikt en staan in beginsel op achtererven
- een boerenerf is een ensemble met een hoofdgebouw aan de voorzijde en daarachter eenvoudiger bebouwing zoals hooibergen en (veld)schuren
- rooilijnen verspringen onderling, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten op water, open landschap, rivier en weg behouden

Massa

- de bouwmasa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmasa, die is afgestemd op aangrenzende bebouwing
- gebouwen hebben in beginsel één of anderhalve laag, soms twee lagen, met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig met een fijne detaillering
- de architectuur volgt het beeld van traditionele landelijke bebouwing met individuele panden en bij uitzondering bescheiden ensembles
- de hoofdmasa zet de toon en heeft een heldere, in de regel verticale geleiding
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume en het landelijke karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals roodbruine baksteen en keramische dakpannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur zoals baksteen en houten betimmeringen
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs of zwart



Plassengebied

Beschrijving

De Reeuwijkse Plassen zijn een voor de gemeente kenmerkend gebied met gevarieerde bebouwing, waaronder naast boerderijen en landelijke woonhuizen ook villa's.

Stedenbouw

De plassen zijn te kenmerken als een gebied met een wijds landschap met water en weide, waarin de bebouwing is geconcentreerd op groene percelen langs smalle wegen. Een aanzienlijk deel wordt ontsloten door bruggen of dammen. De verspringende rooilijnen volgen de verkavelingsrichting en het slotenpatroon. De hoofdbebouwing is georiënteerd op de weg. De meeste panden hebben één tot twee lagen met kap. Achter de hoofdgebouwen staan bijgebouwen zoals schuren en garages, die met een eenvoudige hoofdvorm en teruggelegen plaatsing onnadrukkelijk in het landschap opgaan.

Architectuur

De bebouwing van het plassengebied bestaat voor een aanzienlijk deel uit boerderijen en eenvoudige woningen met een traditionele architectuur in baksteen of hout. Voor het overige bestaat de bebouwing uit (recreatie)woningen en villa's met in de regel een meer eigentijdse architectuur in baksteen of stuc. De detaillering is van een wisselende kwaliteit. De detaillering van traditionele panden heeft in de regel accenten zoals siermetselwerk, stucdetails en daklijsten. De modernere panden wijken hier deels van af.

Uitgangspunten

Het plassengebied heeft een bijzonder welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen een positieve bijdrage leveren aan het traditionele bebouwingsbeeld, waarbij voor de inpassing van bouwwerken het behoud of de versterking van de landschappelijke kwaliteit van belang is.

Gebied 4



Plassengebied

Gebied 4

Criteria

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

Ligging

- het landelijke karakter van de lintbebouwing behouden
- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde en zijn hier met de voorgevel op gericht
- overige bouwwerken zijn ondergeschikt en staan in beginsel op achtererven
- een boerenerf is een ensemble met een hoofdgebouw aan de voorzijde en daarachter eenvoudiger bebouwing zoals hooibergen en (veld)schuren
- rooilijnen verspringen onderling, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten naar water en landschap behouden

Massa

- de bouwmasa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmasa, die is afgestemd op aangrenzende bebouwing
- gebouwen hebben in beginsel één of anderhalve laag, soms twee lagen, met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmasa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig met een fijne detaillering
- de architectuur volgt het beeld van traditionele landelijke bebouwing met individuele panden en bij uitzondering bescheiden ensembles
- de hoofdmasa zet de toon en heeft een heldere, in de regel verticale geleiding
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving afgestemd op de architectuur van het hoofdvolume en het landelijke karakter
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn in beginsel traditioneel en terughoudend, zoals roodbruine baksteen en daken met keramische dakpannen of riet, danwel afgestemd op de belendingen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur zoals baksteen en houten betimmeringen
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs of zwart
- objecten op onbebouwde percelen, waaronder bergingen en schuilhutten, hebben gedekte kleuren



Landelijk gebied

Beschrijving

Een groot deel van de gemeente bestaat uit open weidelandschap en boomteeltgebied en heeft gevarieerde bebouwing in een lage dichtheid. Het individuele pand met een landelijk karakter is hier de standaard.

Stedenbouw

De bebouwing is gelegen langs wegen. Doorzichten op het achterland zijn kenmerkend. De kavels zijn in de regel smal en diep. Een aanzienlijk deel wordt ontsloten door bruggen of dammen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen onderling. De massa's hebben in de regel een langgerekte hoofdvorm, evenwijdig aan de verkaveling van het slagenlandschap en staan bij uitzondering haaks op de weg. Op het erf staan in de regel bijgebouwen zoals schuren en stallen, die met een eenvoudige hoofdvorm en teruggelegen plaatsing onnadrukkelijk in het landschap opgaan.

Bijzondere elementen zijn de vele cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

Architectuur

De bebouwing is voor het overgrote deel te kenschetsen als traditioneel. De boerderijen hebben vaak een rijke detaillering met siermetselwerk, stucdetails en daklijsten. Overige panden zijn in de regel eenvoudiger van uitvoering. Materialen en kleuren zijn divers. Hoofdgebouwen in baksteen en met dakpannen zetten de toon, terwijl voor bijgebouwen ook hout geen uitzondering is en moderne stallen ook vaak in staalplaat zijn uitgevoerd.

Uitzonderingen

In recreatiegebied Reeuwijkse Hout en omgeving wijkt de bebouwing op meerdere manieren af van de standaard. Enerzijds zijn er objecten met het (alzijdige) karakter van een paviljoen, zoals het hotel en de surfschool. Anderzijds heeft het vakantiepark een planmatige invulling waarin diverse typen recreatiewoningen in clusters worden herhaald.

Uitgangspunten

Het landelijk gebied heeft een gewoon welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen afgestemd zijn op de gebiedskwaliteit en de beleving van het landschap niet in de weg staan.

Gebied 5



Landelijk gebied

Gebied 5

Criteria

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

Ligging

- het landelijke karakter van de lintbebouwing behouden
- hoofdgebouwen staan aan de straatzijde en zijn hier met de voorgevel op gericht
- overige bouwwerken zoals hooibergen en (veld)schuren zijn ondergeschikt en staan in beginsel op achtererven
- rooilijnen verspringen onderling, volgen weg of verkaveling en zijn afgestemd op aangrenzende bebouwing
- doorzichten naar water en landschap behouden

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- per kavel is er één hoofdmassa, die is afgestemd op aangrenzende bebouwing
- gebouwen hebben in beginsel één of anderhalve laag en soms twee lagen, met een kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van landelijke bebouwing met individuele panden en bij uitzondering bescheiden ensembles
- de hoofdmassa zet de toon, heeft een fijne detaillering en een heldere, in de regel verticale geleding
- bijgebouwen hebben een bescheiden vormgeving
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel of terughoudend, zoals roodbruine baksteen en keramische dakpannen
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs of zwart



Woongebied

Beschrijving

In de woongebieden worden korte rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. De maat van de samenhangende clusters is bij dorpen als Driebruggen en Waarder kleiner dan in Reeuwijk-Brug en Bodegraven. Het woongebied bevat verschillende typen.

Rechte wijken

De woningbouw in de rechte wijken zoals Dronen en de omgeving van de Karel Doormanstraat in Bodegraven, de Burgemeester Brunstraat in Nieuwerbrug en de Koningin Wilhelminastraat in Reeuwijk-Brug heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen en ruime voortuinen zorgen voor een rustig en groen straatbeeld. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien.

Meanderwijken

In de planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig, zoals Broekvelden in Bodegraven en de Semmelweislaan en omgeving in Reeuwijk, zijn woningen gegroepeerd in clusters, waarbinnen hetzelfde woningtype wordt herhaald langs woonerven en een deels meanderend stratenpatroon. Binnen een cluster komt meestal maar één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen en verspringende rooilijnen ontstaat er een gedifferentieerd beeld. Verlengde daken, diverse op- en aanbouwen komen veel voor. De detaillering is in deze wijken eenvoudig en seriematig.

Thematische buurten

Recente buurten als Weideveld in Bodegraven en Oude Tol in Reeuwijk-Brug zijn veelal verzorgd vormgegeven. Ze hebben een goed herkenbare stedenbouwkundige structuur met bewuste variatie tussen woningtypen. De opbouw van de veelal seriematig gebouwde woningen is gedifferentieerd. Ze hebben in de regel een onderbouw van twee lagen met zadeldak of lessenaarskap, soms met een terugliggende derde laag. De architectuur is verzorgd en gebaseerd op herhaling per rij, waarbij een afwisselend beeld is gezocht met accenten als uitstekende dakranden en variatie in detaillering of materiaal. Appartementengebouwen staan in beginsel vrij op de kavel en hebben vaak torenachtige volumes.

Uitzonderingen

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen en seniorencomplexen. Daarnaast staan verspreid over Bodegraven-Reeuwijk enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling, zoals aan de Elzenhof in Bodegraven en Treebord in Reeuwijk. Deze gebouwen, complexen en woningen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Gebied 6



Woongebied

Gebied 6

Uitgangspunten

Het woongebied heeft een soepel welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen de gebiedskwaliteit niet aantasten.

De uitgangspunten in beeldkwaliteitplannen Oude Tol in Reeuwijk en Reesvelt II in Reeuwijk-Dorp zijn leidend tijdens de (her)ontwikkeling van de betreffende gebieden.

Criteria

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

Ligging

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

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de schaal van het dorp of de wijk, gezien vanuit de openbare ruimte en het landschap:
 - uitbreidingen indien zichtbaar vanuit het openbaar toegankelijk gebied vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
 - vrijstaande woningen, appartementencomplexen 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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en afgestemd op de aangrenzende bebouwing:
 - bij rijen en blokken de herhaling aan voorkanten behouden
 - wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de rij of het cluster

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster



Bedrijventerrein

Beschrijving

De bedrijventerreinen van Bodegraven-Reeuwijk liggen verspreid over de gemeente en zijn gebieden met bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren, leissure en grootschalige detailhandel.

Er zijn traditionele bedrijventerreinen met een eenvoudige hoofdstructuur, een sobere inrichting van de openbare ruimte en dicht op elkaar staande functionele loodsen en hallen in wisselende architectuur.

Op de moderne bedrijventerreinen is meer samenhang en staat representatieve bedrijfsbebouwing. Gevels hebben een heldere opzet en eenvoudige detaillering. Het materiaalgebruik is overwegend modern en duurzaam. Gevels van plaatmateriaal en gevouwen staalplaat komen veel voor, net als glaspuien en gladde baksteen. De openbare ruimte is hier in de regel niet alleen doelmatig, maar is ook zorgvuldiger ingericht met bomen en groenstroken.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen hebben een soepel welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen de gebiedskwaliteit niet aantasten.

De uitgangspunten in de beeldkwaliteitplannen voor Broekvelden, Nespada-N11 en Rijnhoek zijn leidend tijdens (her)ontwikkeling van betreffende gebieden.

Criteria

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

Ligging

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg:
 - representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
 - roolijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
 - opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- 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 zelfstandig volume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig, gevarieerd en sober, afgestemd op de omringende bebouwing:
 - accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
 - wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- 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

Gebied 7



Groen en parken

Beschrijving

Groen en parken zijn gebieden met een groen en enigszins besloten karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd. Te onderscheiden zijn sport- en recreatieterreinen, campings, zwembaden en begraafplaatsen. Deze gebieden liggen in de regel aan de randen van de kernen.

De groene terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving. In het algemeen bestaat de veelal geclusterde bebouwing uit een hoofdgebouw met meerdere bijgebouwen, die meestal vrij op het maaiveld staan en waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte of het hoofd sportveld. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of plaatmateriaal. Kleuren zijn terughoudend. De gevels van de sporthallen zijn op het entreegedeelte na veelal gesloten. De bebouwing op begraafplaatsen is verzorgd, waarbij hoofdgebouwen in de regel representatieve gevels en een zorgvuldig detaillering hebben.

Uitgangspunten

Groen en parken zijn gebieden met een soepel welstandsniveau. Uitgangspunt is dat bouwplannen de gebiedskwaliteit niet aantasten.

Criteria

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

Ligging

- per terrein of vereniging is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa:
 - het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
 - bijgebouwen zijn ondergeschikt

Massa

- gebouwen hebben een in beginsel eenvoudige hoofdvorm:
 - gebouwen hebben per cluster samenhang
 - geledingen in massa zijn wenselijk
 - aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie

Architectonische uitwerking

- 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

Materiaal en kleur

- 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

Gebied 8



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 algemene criteria of van de criteria voor excessen. Daarnaast is een toelichting op de omgang met grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur opgenomen en een toelichting op de omgang met plannen binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed.

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op 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 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 openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
- *Betekeningen 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.



Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Plannen mogen niet excessief in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Inwoners en bedrijven hebben vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.

De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is. 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 een buurt of straat 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, waaronder de monumenten.

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 de volgende punten en de daarbij genoemde voorbeelden:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dicht-timmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Dit geldt ook voor het plaatsen van een (dominant) bijgebouw naast een kerk of boerderij.
- *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 bestaande of historische karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Hetzelfde geldt voor gedeeltelijke sloop of (ver)bouw. 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 bouw materiaal 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. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. 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 gebieden met een soepel welstandsniveau zijn deze criteria wat grover gesteld en in de gebieden met een bijzonder niveau juist wat preciezer. Dit laatste is ook van toepassing op de aandachtsplekken, zoals de randen en hoofdroutes, binnen de gebieden met een soepel niveau. Bij de beoordeling of een object al dan niet een exces is, wordt hiermee rekening gehouden.

Welstand en erfgoed

Bodegraven-Reeuwijk heeft een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing die als cultureel erfgoed is aan te merken. Hieronder vallen zowel monumenten als beeldbepalende panden. Het is de wens van de gemeente dit erfgoed te koesteren.

Waardevolle bebouwing

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van een object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. Een kaaspakhuis is een ander object dan een kerk of de watertoren en toch zijn al deze objecten vergelijkbaar waardevol. Daarnaast is er veelal sprake van ensemble- of gebiedswaarde met een eigen logica zoals agrarisch erfgoed en de historische kern van het dorp.

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 gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht van 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 of 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 onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand worden 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 met name aandacht worden geschonken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. 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 beoordeling

Bij aanpassingen aan erfgoed gelden de volgende uitgangspunten in aanvulling op of afwijking van de object- en gebiedscriteria als welstandscriteria:

- wijzigingen spelen in beginsel een ondergeschikte rol in het aanzien van het object en zijn in stijl, maat, schaal en detaillering zorgvuldig afgestemd op (cultureelhistorisch waardevolle delen van) het object
- bij aanpassingen aan en in de nabijheid van het object blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- waardevolle stedenbouwkundige en landschappelijke structuren respecteren
- het zicht op het monumenten of beeldbepalend danwel karakteristiek pand zoveel mogelijk vrij laten



Aanbouwen grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw (een aangebouwd bijbehorend bouwwerk)

Achterkant de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minstens 1,00 m achter de voorgevellijn en voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen

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

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

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

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

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

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

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

Bouwlaag de begane grond of een verdieping van een gebouw

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

Buitengebied zie landelijk gebied

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

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

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

Dakkapel uitbouw op een hellend dakvlak

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

Dakraam raam in een hellend dak

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

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf onbebouwd stuk grond behorende bij een gebouw

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

Exces als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving

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

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

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

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp

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

Laag zie bouwlaag

Landelijk gebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel buitengebied genoemd

Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

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

Lint langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

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

Massa volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk

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

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

Ondergeschikt voert niet de boventoon

Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw

Openbaar toegankelijk gebied de weg alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is (met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer)

Openbare ruimte zie openbaar toegankelijk gebied

Oriëntatie de richting van een gebouw

Overkapping een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat bestaat uit een dak en minimaal aan twee zijden open

Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

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

Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

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

Reclame een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst

Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

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

Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

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

Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is

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

Voorkant de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw op minder dan 1,00 m achter de voorgevellijn en voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen

Wolfseind afgeknot dakvlak boven een kopgevel

Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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

Colofon

De welstandsnota werd in opdracht van gemeente Bodegraven-Reeuwijk opgesteld door Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft in samenspraak met Dorp, Stad en Land te Rotterdam.

Gemeente Bodegraven-Reeuwijk
Raadhuisplein 1
2411 BD Bodegraven
0172 522 522
www.bodegraven-reeuwijk.nl



Dorp, Stad en Land
Stationsplein 45
3013 AK Rotterdam
010 280 94 45
www.dorpstadenland.nl



Twan Jütte Stedenbouw en Architectuur
Mijnbouwstraat 120
2628 RX Delft
015 285 38 58
www.welstand.com

Architectenwerk Twan Jütte
stedenbouw + architectuur

WELSTANDSNOTA BODEGRAVEN-REEUWIJK