

Centraal dijklint

Beschrijving

Het centrale dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met een kleinstedelijk karakter. Het gebied bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Westeind, de Oude Veer, Bosch en Kraaihoek. Ook de lintbebouwing aan de Veerдам maakt deel uit van dit gebied.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit woningen in combinatie met enkele winkels en bedrijven. De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen.

De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende begane grond.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms gepleisterd. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen.

Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw aan het Westeind ter hoogte van de Industrieweg. Dit relatief recente gebouw wijkt af in hoogte en schaal. Andere uitzondering zijn enkele woningen van meer recente datum die op relatief grote afstand van de dijk staan. Deze woningen staan ook op kruinhoogte waardoor het profiel van de dijk op deze plekken verbreed is.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de muziektent en voormalige kazerne. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het lint en wijken af in massa, opbouw en vorm. Andere bijzondere elementen zijn de woonboten in de Gantel.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot hoog en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het centrale dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

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

Gebied 1



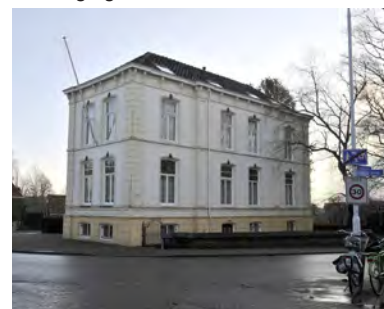
Bijzonder element is de muziektent aan de Eilandstraat



Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap



In het dijklint is sprake van enige functiemenging



Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of in een licht tint gepleisterd



Centraal dijklint

Welstandscriteria

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

Ligging

- het kleinstedelijke karakter van het gebied behouden
- de hoofdbouw staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdform en nokrichting)
- gebouwen zijn kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan de dijk of de verkavelingsrichting van het landschap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 1



Individuele en afwisselende bouw langs de overwegend stenige dijk



Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins



De hoofdmasa is op kruinhoogte gesitueerd



Nokrichting is evenwijdig aan weg of aan verkavelingsrichting



Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw aan het Westeind

Dorps dijklint

Beschrijving

Het dorps dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en enigszins compacte structuur met als basis het individuele pand met een dorps karakter. Het gebied grenst aan beide zijden van het centrale dijklint en bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Westeind, Kraaihoek, Kerkbuurt, Visschersbuurt en het Nanengat. Ook de lintbebouwing aan de Schoorweg maakt deel uit van dit gebied.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en korte rijen. Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Voortuinen komen voor en zijn aan de dijk bescheiden.

De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Bij rijen komt herhaling voor. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleed met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms (deels) gepleisterd of voorzien van gepotdekselde planken. De daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw Huys de Merwede. Dit relatief recente gebouw wijkt af in hoogte en schaal. Andere uitzondering zijn enkele woningen van meer recente datum die op relatief grote afstand van de dijk staan. Deze woningen staan ook op kruinhoogte waardoor het profiel van de dijk op deze plekken verbreed is.

Bijzondere elementen zijn gebouwen met een bijzondere functie, zoals de kerk. Deze gebouwen vormen accenten door hun ligging in het lint en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het dorps dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de kleinschalige hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

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

Gebied 2



De kerk is een bijzonder element en vormt een oriëntatiepunt in het lint



Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap



Kleinschalige lintbebouwing aan Schoorweg achter ruime voortuinen



Dorps dijklint

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
- de hoofdbouw staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- rooilijnen volgen het dijklint en zijn per cluster of rij in samenhang

Massa

- de bouwmasa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn kleinschalig, individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- de individuele woning binnen een rij of complex is deel van het geheel
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nok is evenwijdig aan de dijk of de verkavelingsrichting van het landschap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmasa en eenvoudig van vorm
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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

Gebied 2



Individuele en afwisselende bouw langs de dijk



Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins



De hoofdmasa is op kruinhoogte gesitueerd



Nokrichting is evenwijdig aan weg of aan verkavelingsrichting



Uitzondering is het grootschalige appartementengebouw Huys de Merwede

Landelijk dijklint

Beschrijving

Het landelijke dijklint ligt verhoogd aan de zuidrand van Papendrecht en heeft gevarieerde bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en open structuur met als basis het individuele pand met een landelijk karakter. Het gebied grenst aan beide zijden van het centrale dijklint en bestaat voornamelijk uit (een deel van) de bebouwing aan het Oosteind en Matena. Ook de lintbebouwing aan de Tiendweg Oost maakt deel uit van dit gebied.

Het lint betreft alleen de bebouwing aan de noordzijde van de dijk. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein Oosteind aan het dijklint.

De bebouwing staat in het algemeen langs de dijk, waarbij het hoofdgebouw op kruinhoogte is gesitueerd. De bebouwing aan de Tiendweg Oost staat langs de weg en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen.

De bebouwing varieert in dichtheid en bestaat voornamelijk uit (voormalige) boerderijen, vrijstaande woningen en agrarische bijgebouwen. Hoofdgebouwen zijn gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. Voortuinen komen voor en zijn aan de dijk bescheiden.

De bebouwing is individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. Op- en aanbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bijgebouwen met (van oorsprong) een agrarische functie zijn relatief groot.

Gevels van woningen zijn veelal representatief. Met name de oudere woningen zijn verticaal geleded met staande ramen.

De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevellijsten, windveren en dergelijke. Gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal en soms (deels) gepleisterd of voorzien van gepotdekselde planken. De daken zijn gedekt met pannen of riet.

Bijzonder element is het tuincentrum dat ontsloten wordt vanaf de Hoepmaker. Dit centrum bestaat onder andere uit enkele grote kassen en is met een achterkant op het lint gericht.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het dijklint is vooral gelegen in de afwisseling en kleinschaligheid van de bebouwing en de relatie met het achterliggende landschap als gevolg van in omvang variërende doorkijkjes. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. De dynamiek van het gebied is gemiddeld en betreft veelal kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen.

Bijzonder welstandsgebied

Het landelijke dijklint is een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het bewaren van de eenvoud in de hoofdmassa's en het kleurgebruik. Bouwplannen binnen de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende panden respecteren de historische waarden van het object en de omgeving. Ook voor nieuwe gebouwen worden specifieke oplossingen gevraagd, in lijn met de historische context van het dijklint.

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

Gebied 3



De hoofdmassa is op kruinhoogte gesitueerd



Rooilijnen volgen de dijk en verspringen enigszins



Welstandscriteria

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

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, aan de dijk op kruinhoogte, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- nieuwe woningen op kruinhoogte plaatsen tegen het oorspronkelijke dijkprofiel aan met behoud van het dijkprofiel (niet aandijken) of op enige afstand ter hoogte van de voet van de dijk
- de rooilijnen van de hoofdmassa's volgen de weg, verspringen ten opzichte van elkaar en zijn per cluster in samenhang
- de bebouwing met de voorgevel op de dijk of de weg richten en concentreren in de linten, met behoud van doorzichten naar het landschap
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van de dijk (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap
- de nokrichting is bij voorkeur haaks op de weg of aan de verkavelingsrichting
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm
- (agrarische) bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een kap en hebben een eenvoudige hoofdvorm met ongedeelde hoofdmassa
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- architectuur volgt het beeld van agrarische bebouwing met nadruk op de kap
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- ramen zijn bij voorkeur staand of (verticaal) onderverdeeld
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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



Individuele en afwisselende bouw langs dijk en weg



Gebouwen hebben één tot twee bouwlagen met eenduidige nadrukkelijke kap



Op achterterreinen komt ook agrarische bebouwing voor



Vroege uitbreiding

Beschrijving

De vroege uitbreidingen van Papendrecht hebben voornamelijk korte rijen woningen in een groene omgeving. De gebieden bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Havenstraat, Hoofdstraat, Veerweg en Het Weense Plein.

De bebouwingsstructuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid, waarbij verbijzonderingen in de openbare ruimte vertaald worden in accenten in de massa en vormgeving van hoeken en kappen. De bebouwing bestaat uit rijen woningen van verschillende lengte. Ze vormt samenhangende clusters in gedifferentieerde composities.

De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Dit gebied heeft ondanks smalle straten veelal een groen karakter door voortuinen en openbare groenvoorzieningen. De woningen hebben één tot twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleiding met verticale accenten. De voorgevel is veelal representatief, net als overige in het zicht staande gevels. In de gebieden komen enkele appartementengebouwen voor. Deze hebben zijn veelal middelhoog en voorzien van een kap en hebben een vergelijkbare eenvoudige plattegrond als de rijwoningen.

De detaillering is zorgvuldig en per cluster in samenhang. Uitkragende dakgoten zijn uitgetimmerd. Raamvlakken zijn deels onderverdeeld met stijlen en regels. Door individuele wijzigingen is het samenhangende beeld soms aangetast.

Materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang. Gevels zijn grotendeels van baksteen met accenten. Hellende daken zijn in het algemeen gedekt met keramische pannen veelal in de kleur oranje. Kozijnen zijn van hout en in een lichte tint geschilderd.

De bebouwing aan Het Weense Plein vormt een opmerkelijk ensemble door de bijzondere plaatsing van de korte rijen woningen rond een groen een plein.

Waardebepaling en ontwikkeling

De stedenbouwkundige opzet in samenhang met de zorgvuldig vormgegeven woningen levert een pittoresk beeld op. De dynamiek in deze gebieden is gemiddeld.

Bijzonder welstandsgebied

De vroege uitbreidingen zijn bijzondere welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst.

De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van een samenhangend beeld per cluster, de herhaling van de woning met accenten bij een stedenbouwkundige aanleiding, de gedifferentieerde opbouw met nadrukkelijke kap, zorgvuldige detaillering en het gebruik van traditionele materialen en kleuren.

Gebied 4



Bijzonder element is de brug aan het begin van de Havenstraat



Architectonische uitwerking en detaillering zijn per ensemble in samenhang



Uitbreidingen vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in massa

Vroege uitbreiding

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- verspringingen in de rooilijn hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- de individuele woning maakt deel uit van de compositie van het cluster

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen hebben per ensemble een sterke onderlinge samenhang
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap zoals een zadeldak of mansardekap
- appartementengebouwen zijn middelhoog en hebben een kap
- accenten in hoogte en vormgeving hebben een stedenbouwkundige aanleiding
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen bij voorkeur per woningtype gelijk uitvoeren
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel en de straatwand
- aantasting dakvlak door grote dakkapellen, -ramen en -opbouwen voorkomen

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en per cluster in samenhang
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in oranje of bruinachtige baksteen met hier en daar siermetselwerkaccenten
- hellende daken dekken met keramische dakpannen
- kleuren afstemmen op de omringende bebouwing

Gebied 4



Korte rijen arbeiderswoningen aan overwegend groene straten



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Rooilijnen van massa's liggen in beginsel in elkaars verlengde



Materialen en kleuren zijn in samenhang met de rij of het cluster

Beschrijving

Rechte wijken hebben veelal korte rijen woningen van twee lagen en middel-hoge tot hoge appartementenblokken met eenvoudige kap of plat dak in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs groene straten. De rechte wijken van Papendrecht liggen tussen het dijklint en de Burgemeester Keizerweg en bestaan onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Gerrit van Dalenstraat, Douwes Dekkerlaan, Rembrandtlaan, Klaproosstraat, Pontonniersweg, P.J. Troelstrastraat en Henri Dunantsingel.

De wijken hebben een groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en grote groen- en waterelementen als parken en vijvers.

De bebouwing bestaat uit herhaalde clusters. De woningbouw heeft een samenhangende compositie door herhaling van zowel woningtype als rijen en blokken. De rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels van de woningen zijn veelal georiënteerd op de straat. De tuinen versterken het groene karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met (zadel)kap, waarbij de hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan de tussenwoningen. Recentere woningen hebben ook wel een bijzondere kap of drie lagen met een plat dak. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Daken zijn regelmatig voorzien van dakkapellen in diverse soorten en maten. Appartementenblokken hebben een eenvoudige vorm en variëren in hoogte. Aan doorgaande wegen en randen komen hoogteaccenten voor.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De meeste gevels zijn van baksteen of pleisterwerk en soms voorzien van grote houten of kunststof puien. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan en in de omgeving van de Nicolaas Beetsstraat, Jan van Scorelstraat en enkele woningen aan de Admiraal de Ruyterweg. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben veelal afwijkende massa's en een individuele uitstraling. Ook de bungalows aan de Talingstraat zijn bijzonder. Deze woningen hebben verspringende rooilijnen en worden ontsloten door een voetpad haaks op de weg. Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met andere functies zoals scholen, kerken, winkels en de jachthaven. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking. Winkels zijn geclusterd in enkele buurtcentra. Boven de winkels wordt veelal gewoond. Ook deze gebouwen zijn per cluster in samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van dit gebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig. De dynamiek van de woongebieden is gemiddeld.

Gewoon welstandsgebied

De rechte wijken zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit omringende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal.



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Appartementengebouwen hebben bij voorkeur een eenvoudige vorm



De individuele woning in een appartementencomplex is deel van het geheel



Op- en aanbouwen komen veel voor en zijn er in diverse soorten en maten



Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Rijen woningen en appartementengebouwen in sobere baksteenarchitectuur



Woningen hebben bij voorkeur twee lagen met of zonder eenvoudige kap



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Uitzondering zijn enkele vrijstaande woningen met een individuele uitstraling



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

Beschrijving

Ten noorden van de Burgemeester Keijzerweg liggen uitbreidingswijken met woonerfontsluiting in een verzorgde en terughoudende baksteenarchitectuur waarin woningen van een gelijk type zijn gegroepeerd in clusters of rijen langs groene straten. De wijk bestaat in hoofdzaak uit de woonerven en -clusters die aantakken op de Vijzellaan, Wieklaan, Kastanjelaan, Beukenlaan en Platanenlaan.

De wijken vormen besloten eenheden die bestaan uit een verzameling van woonerven ontsloten door een meanderend stratenpatroon. Het voorkomen van veel kleine groenelementen geeft de wijk een groen uiterlijk.

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

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

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

Uitzondering zijn de verspreid voorkomende vrijstaande woningen, zoals aan en in de omgeving van de Tjaskermolen, Lupinehof en enkele woningen aan de Kastanjelaan en Ridderspoorhof. Deze woningen staan vrij op de kavel en hebben veelal afwijkende massa's en een individuele uitstraling.

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen, een enkel bedrijfsgebouw en het winkelcentrum Wilgendonk aan de Espenhof. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de woonerven is vooral gelegen in de hoeveelheid groen en de samenhang tussen de stedenbouwkundige eenheden met ieder hun architectonische variaties. De architectuur is in het algemeen eenvoudig.

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

Gewoon welstandsgebied

De woonerven zijn gewone welstandsgebieden, waarin achterkanten van woningen soepel worden beoordeeld. Het beleid is terughoudend en gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Kenmerkend voor woonerven zijn de in elkaar overlopende voor- en achterkanten. Als er twijfel bestaat of het een voor- of achterkant situatie betreft, zal de welstandscommissie aangeven welk niveau van toetsing van toepassing wordt geacht.

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



Voor- en achterkanten lopen in elkaar over door meanderende straten



Aan- en opbouwen komen in meerdere soorten en maten voor



Rijwoningen worden afgewisseld met enkele appartementenblokken



Appartementengebouwen variëren in massa, vorm en uitwerking



Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Herhaalde clusters woningen gegroepeerd aan woonerven



De kapvorm is sturend voor samenhang in rij en cluster



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



De architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk



Materialen en kleuren zijn aan voorkanten in samenhang met rij of cluster

Beschrijving

De thematische wijken van Papendrecht zijn van recente datum en hebben een heldere structuur met gevarieerde woningen die per stedenbouwkundige eenheid worden herhaald. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van het Aviolandaplein, Keizerskroon, Kokardebloem en West- en Noordkil in de Oostpolder.

De gebieden hebben een open en groen karakter door brede straatprofielen, ruime tuinen en enkele grote groenelementen. De architectuur van de woningen is gebaseerd op herhaling in stedenbouwkundige eenheden als clusters en rijen met behoud van de individualiteit. Door de variatie tussen rijen en clusters is het beeld afwisselend. De woningen zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet.

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

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

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

Bijzondere elementen zijn de verspreid over de wijk voorkomende gebouwen met bijzondere functies zoals scholen en een enkele supermarkt. Deze gebouwen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, vorm en uitwerking.

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Aanvullend beleid

Voor het Land van Matena zijn twee beeldkwaliteitplannen opgesteld (2006 en 2009). Voor de Oostpolder is een notitie over dakopbouwen in voorbereiding. Na vaststelling zijn de uitgangspunten van deze beeldkwaliteitplannen en notitie aanvullend van toepassing voor het betreffende gebied.

Gewoon welstandsgebied

De thematische wijken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer en de totstandkoming van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit omliggende gebieden.

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



Gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte



Materialen en kleuren zijn per stedenbouwkundige eenheid in samenhang



Appartementengebouwen hebben diverse vormen en variëren in hoogte



Gebouwen met bijzondere functies wijken af in massa opbouw en vorm

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



Gevarieerde woningen worden per cluster herhaald



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig



Gevarieerde gevels met accenten en een duidelijke geleding



Beschrijving

Het centrum van Papendrecht heeft gevarieerde overwegend moderne bebouwing in verschillende formaten, waarvan de onderste laag of lagen in gebruik zijn bij winkels en andere voorzieningen. Op de bovenlagen wordt veelal gewoond of gewerkt. Het gebied bestaat onder andere uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Veerpromenade, Weteringsingel en Overtoompassage. De straten zijn stenig met aaneengesloten straatwanden met individuele panden van verschillende formaten. Gebouwen grenzen direct aan de openbare ruimte, soms is er een overgang door middel van een stoep. In de Meentpassage is sprake van een tweede maaiveld.

De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen en complexen is de rooilijn in samenhang. De begane grond, en in de Meentpassage ook de eerste verdieping, is veelal in gebruik als winkel of bedrijf.

De gevarieerde bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg of een plein en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen en complexen herhaling voorkomt. De opbouw is eenvoudig tot gedifferentieerd en bestaat veelal uit meerdere lagen met een plat dak. Oudere bebouwing is lager en soms voorzien van een kap.

Gevels zijn in het algemeen verzorgd en hebben een eenvoudige detaillering. De begane grond heeft meestal een afwijkende invulling.

De materialisering en detaillering zijn verzorgd en seriematig. Invullingen bestaan uit houten en kunststof betimmeringen en puien. Kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de straatwanden met bebouwing van verschillende schalen. De dynamiek van het gebied is gemiddeld.

Gewoon welstandsgebied

Het centrum van Papendrecht is een gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de zorgvuldige architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik.



De gevarieerde bebouwing vormt de openbare ruimte



Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten



Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen vormen de openbare ruimte
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk van de openbare ruimte afkeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- de onderste laag kan verspringen om de openbare ruimte te vormen
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en terrassen binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen verzorgd en seriematig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

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



Gevarieerde gebouwen met vooral winkels, woningen in een stenig gebied



De rooilijnen van hoofdmassa's verspringen of maken deel van een cluster



De architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en seriematig



Beschrijving

De voorzieningen bestaan uit twee gebieden met in massa en uitwerking variërende vrijstaande bebouwing in een ruime, groene opzet. Het gebied bestaat uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Wederik, Poldermolen, Van der Palmpad, Coornhertstraat en een deel van de Lange Tiendweg.

De gebieden hebben een enigszins naar binnen gekeerde stedenbouwkundige opzet. Er is sprake van functiemenging door de combinatie van bedrijven, enkele winkels en voorzieningen als scholen, sportaccomodaties en een kerk. Ook wordt er gewoond, zoals aan de Zonnedauw. De openbare ruimte is in ruime hoeveelheid aanwezig en de inrichting hiervan is verzorgd en groen met veel bomen, waterpartijen, groenstroken en -zones. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op grote parkeerterreinen.

De terreinen zijn bebouwd met vrijstaande gebouwen losjes gegroepeerd in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. De bebouwing is aan de randen van de gebieden overwegend representatief. Entrees liggen veelal op het binnenterrein.

De bebouwing heeft een individueel karakter en is eenvoudig van opzet. De opbouw bestaat in beginsel uit een of meer lagen met een plat dak. Oudere bebouwing heeft soms een kap. In de gebieden komen enkele hoogteaccenten voor, veelal met een stedenbouwkundige aanleiding. De bebouwing bestaat uit eenvoudige volumes en heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig.

Materiaalgebruik en detaillering zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. Recente inbreidingen zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De gevelgeleding is veelal horizontaal, met uitzondering van de hoogteaccenten.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing.

De dynamiek van de terreinen is gemiddeld tot hoog. Voor de Lange Tiendweg wordt ingezet op een nieuwe invulling met een duidelijke representatieve gevel (stedelijke rand) naar de Burgemeester Keizerweg. Voorzieningen worden geconcentreerd in de noordwesthoek van het gebied, in het midden is een woongebied voorzien. Nieuwe gebouwen krijgen een hoogwaardige uitstraling met een robuuste, stedelijke uitstraling aan de Burgemeester Keizerweg en een zachtere uitstraling naar het woongebied.

Aanvullend beleid

Het gebied tussen Lange Tiendweg en Burgemeester Keizerweg krijgt de komende jaren een nieuwe invulling. Na vaststelling zijn de uitgangspunten van Beeldkwaliteitsdocument Sportcentrum (2010) aanvullend van toepassing voor het betreffende gebied.

Gewone welstandsgebieden

De voorzieningen zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op behoud van het afwisselend beeld zonder grote dissonanten tussen de gebouwen onderling.

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



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



Entreepartijen en kantoren vormgeven als accent of zelfstandig volume



Voorzieningen

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen of maken deel uit van het patroon van het cluster
- expeditieruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van het gebouw situeren
- opslag vindt bij voorkeur uit het zicht plaats

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn gedifferentieerd en in harmonie met het gebiedskarakter
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw met in beginsel een rechthoekige plattegrond
- gebouwen hebben enkele lagen en zijn in beginsel voorzien van een plat dak
- de individuele winkel of woning binnen een blok is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten binnen de hoofdlijnen van het geheel vormgeven als accenten of zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig en verzorgd, bij nieuwbouw zorgvuldig
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel (er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk binnen de doorgaande lijn van het geheel
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kleine wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume, grote wijzigingen beschouwen als een vernieuwing van het geheel

Materiaal en kleur

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

Gebied 9



Representatieve bebouwing in een ruime, groene opzet



De rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg



Gebouwen met de voorgevel op de belangrijkste openbare ruimte richten



Beschrijving

De bedrijventerreinen en industriegebieden van Papendrecht liggen veelal buitendijks nabij de Merwede en zijn gebieden met enerzijds grootschalige bedrijvigheid en industrie en anderzijds bedrijfshallen van verschillende formaten, enkele kantoren en grootschalige detailhandel. De terreinen bestaan voornamelijk uit de bebouwing aan en in de omgeving van de Ketelweg, Industrieweg, Noordhoek en Nieuwland Parc.

De bedrijventerreinen 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. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De inrichting van de openbare ruimte is doelmatig en eenvoudig op het sobere af. Groenelementen komen weinig voor.

De loodsen en hallen bestaan veelal uit twee lagen met een plat dak of flauw hellend zadeldak en zijn hoofdzakelijk functioneel en meestal eenvoudig van opzet en in uitwerking. Kantoren en entreepartijen vormen hier en daar accenten in overwegend gesloten gevels. Productiegebouwen zijn schijnbaar willekeurig georiënteerd en hebben zelden een duidelijke voorgevel.

De detaillering is in het algemeen erg sober en functioneel. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel. De gevels zijn uitgevoerd in plaatmateriaal of bak- of betonsteen. Het kleurgebruik is rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten het meest aanwezig zijn.

Uitzondering is het meest recente terrein Nieuwland Parc. In dit gebied is de inrichting van de openbare ruimte zorgvuldig, doelmatig en representatief. Groenelementen versterken de representativiteit. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein uit het zicht van de openbare ruimte. Het terrein is intensief bebouwd met vrijstaande gebouwen in een verspringende rooilijn en georiënteerd op de weg. De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. Ze heeft een grote variatie in maat en schaal. De opbouw is eenvoudig. Gevels zijn representatief en hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam, kleuren terughoudend en per cluster in samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

Deze terreinen en gebieden zijn traditioneel van opzet. De waarde is vooral gelegen in de heldere opzet en eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft. Recente gebouwen zijn representatief terwijl in de rest van het gebied functionaliteit voorop staat. De dynamiek van de terreinen is gemiddeld.

Aanvullend beleid

Voor bedrijventerrein Nieuwland Parc is een beeldkwaliteitplan opgesteld (2010), waarvan de uitgangspunten aanvullend van toepassing zijn bij ontwikkelingen in dit gebied. Ditzelfde geldt voor beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Oosteind, nadat deze is vastgesteld.

Gewoon welstandsgebied

Bedrijventerreinen en industriegebieden zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het behoud en zo mogelijk de versterking van de samenhang in de massa's en het straatbeeld. De commissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken 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.



Representatieve bebouwing en openbare ruimte in Nieuwland Parc



Gevels Nieuwland Parc zijn representatief en eenvoudig gedetailleerd



Reclame is bescheiden en past bij het gebouw

Bedrijven en industrie

Welstandscriteria

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

Ligging

- gebouwen oriënteren op de weg
- representatieve en openbare functies bij voorkeur naar de straat richten
- de rooilijnen 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
- gebouwen hebben in principe een onderbouw van maximaal twee lagen met een plat of flauw hellend dak
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of als zelfstandige volumes

Architectonische uitwerking

- 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 de omringende bebouwing

Materiaal en kleur

- gevels bestaan uit materialen met een structuur, zoals baksteen, hout, plaatmateriaal en glas
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent

Overig

- reclame is bescheiden en past bij de architectuur van het gebouw

Gebied 10



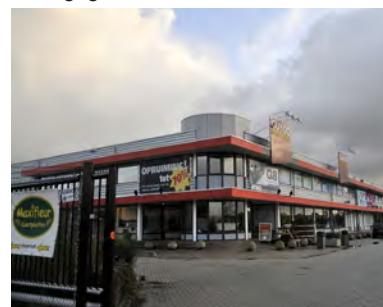
Industrie, bedrijven, kantoren en groot-schalige detailhandel wisselen elkaar af



Gebouwen zijn individueel, afwisselend en eenvoudig van opbouw



Architectonische uitwerking is evenwichtig, gevarieerd en sober



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



Beschrijving

Dit zijn gebieden met een recreatieve of sportfunctie met overwegend eenvoudige bebouwing en een groen karakter. Naast recreatieterreinen, sportterreinen en -complexen vallen ook begraafplaatsen in deze categorie.

Groen en parken zijn gebieden met weinig en overwegend eenvoudige bebouwing zijn verspreid over de gemeente te vinden. Langs de provinciale weg ligt aan beide kanten een aaneengesloten groene zone met een recreatieve invulling.

De terreinen zijn verschillend van grootte. Ook de bijbehorende bebouwing is verschillend in grootte en vormgeving. De gebieden zijn in het algemeen in zichzelf gekeerd.

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

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

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

Waardebepaling en ontwikkeling

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

Gewoon welstandsgebied

Groen en parken zijn gewone welstandsgebieden. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. De welstandscommissie zal bij de advisering onder meer aandacht schenken aan het behoud van de terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.



Eenvoudige bebouwing op sportterrein speelt een ondergeschikte rol



Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

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



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



Het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel



Beschrijving

In het buitengebied van Papendrecht komt lintbebouwing in lage dichtheid voor met enkele boerderijen en landhuizen. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit de bebouwing aan de Matenasche Scheidkade.

De bebouwing staat langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels ontsloten door bruggen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen, woningen en (agrarische) bedrijfsgebouwen.

De bebouwing staat meestal vrij. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg of het water. Rooilijnen volgen de weg of de verkaveling en verspringen. De bedrijfsgebouwen als schuren liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erf voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard.

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

De gebouwen hebben een verzorgde detaillering. Materialen zijn traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele danwel rode baksteen of in lichte tint gepleisterd. De meeste daken zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen of riet. De gebruikte kleuren zijn terughoudend en in het algemeen traditioneel.

Moderne (agrarische) bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een zadeldak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen. Terughoudende materialen in combinatie met gedekte kleuren zorgen ervoor dat de gebouwen onnadrukkelijk in het landschap liggen en minder de aandacht trekken dan de woonbebouwing.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het buitengebied van Papendrecht heeft enkele polderlinten. De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de oorspronkelijke structurelementen zoals wegen, waterlopen en de afwisselende lintbebouwing.

De dynamiek van het buitengebied is gemiddeld en betreft in het algemeen kleine wijzigingen.

Gewoon welstandsgebied

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

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



Gevarieerde lintbebouwing in lage dichtheid



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend

Welstandscriteria

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

Ligging

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

Massa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en afwisselend
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- zeer grote lengtes door middel van geleiding van de wand doorbreken
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

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



Voorgevel bebouwing op de weg richten met behoud van doorzichten



Hoofdbebouwing aan weg of water, bijgebouwen in ondergeschikte positie



Woongebouwen hebben veelal een onderbouw van één laag met kap