



Ruimtelijke onderbouwing

Principeverzoek: Nieuwbouwwoning aan de Lange Kleiweg
100 te Rijswijk.

Colofon:

Zeinstra Veerbeek Architecten

ILSY-plantsoen 5

2497 GA Den Haag

070 347 85 94

info@zeinstraveerbeek.nl

www.zeinstraveerbeek.nl

Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging, bestaande situatie & begrenzing	5
1.3	Bestemmingsplan	7
1.4	Het planvoornemen	7
2.0	Projectbeschrijving	
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Stedenbouw	9
2.3	Bouwvolume	9
2.4	Architectuur	11
2.5	Materiaal en natuurinclusief bouwen	11
2.6	Flora en Fauna	11
2.7	Verkeer & parkeren	11
3.0	Beleid	
3.1	Europees en Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.0	Archeologie & Cultuurhistorie	
4.1	Archeologie	17
5.0	Welstand	
5.1	Welstandsnota	19
5.2	Erfgoedcommissie/RCE	19
5.3	Beoordeling Welstandscommissie	21
6.0	Omgevingsaspecten	
6.1	Algemeen	23
6.2	Geluid	23
6.3	Bedrijven en milieuzonering	23
6.4	Luchtkwaliteit	25
6.5	Bodem	25
6.6	Externe Veiligheid	25
6.7	Waterparagraaf	25
6.8	Flora en Fauna	29
6.9	Bezonning	31
6.10	Duurzaamheid	31
6.11	Klimaatadaptie	31
6.12	Kabels en Leidingen	31
6.13	Overige belemmeringen	31
6.14	Haalbaarheid en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.15	Economische haalbaarheid	33
6.16	M.E.R. Beoordeling	33

Bijlagen	I. Stikstof (Aerius berekening)
	II. Archeologie bureau & booronderzoek
	III. Ecologie: Quick Scan
	IV. Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)
	V. Water



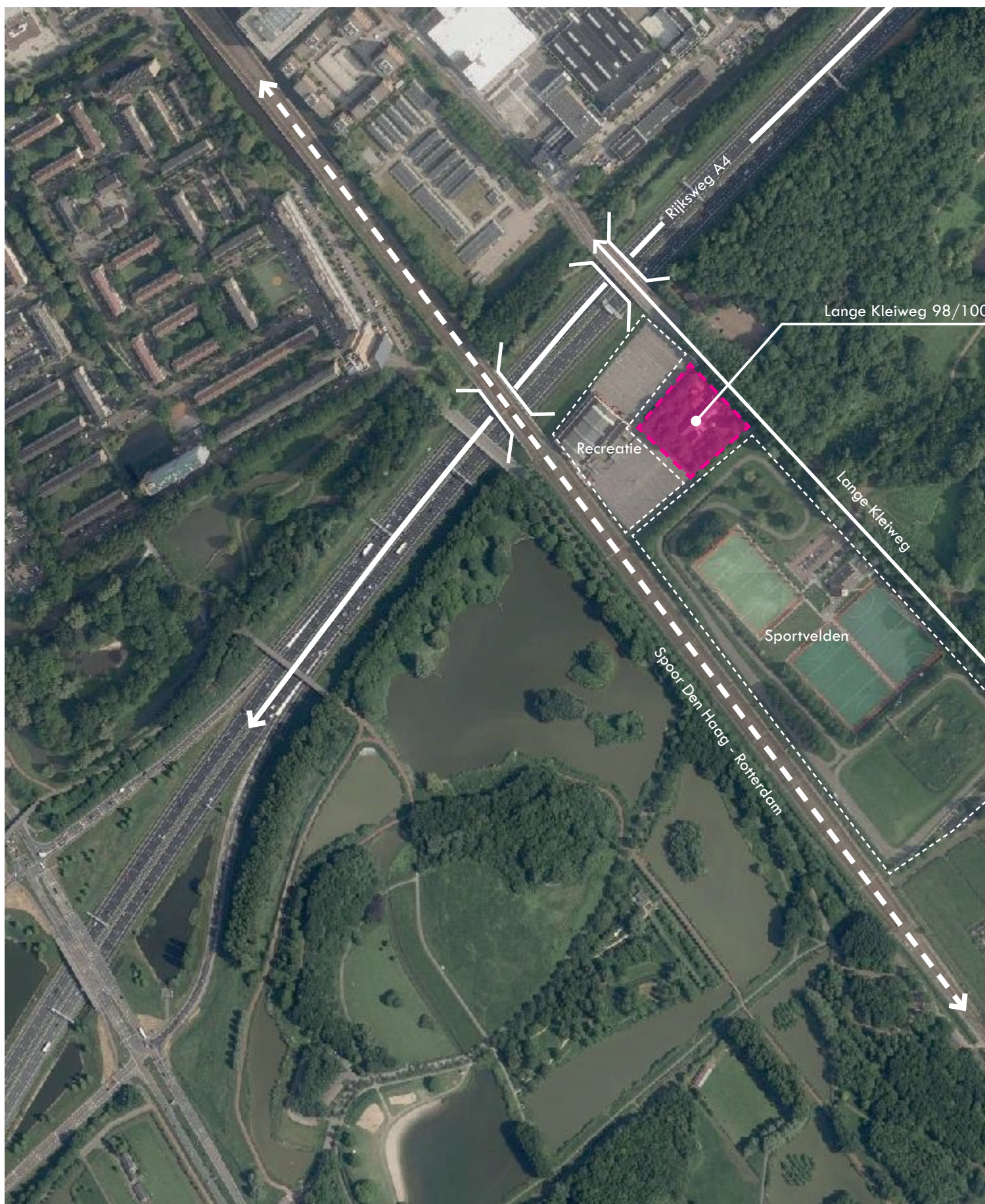
1.1 Aanleiding en doel

De monumentale boerderij aan de Lange Kleiweg 100 en de arbeiderswoning aan de Lange Kleiweg 98 te Rijswijk worden momenteel beiden gebruikt als woning. De agrarische functie is ongeveer 40 jaar geleden beëindigd en het boerderijcomplex wordt sindsdien bewoond. De aanpalende percelen zijn de afgelopen decennia in gebruik genomen door diverse functies ten behoeve sport en recreatie.

Het is wenselijk om op de locatie een extra woning toe te voegen. Enerzijds en overwegend voor de voortzetting van de fam. Olsthoorn, de woning zal als een zgn. mantelzorg woning functioneren. Ook sociale veiligheid (de enige bewoning is relatief geïsoleerd van omgeving) speelt een rol om de woonfunctie uit te breiden. De familie wil graag bewoning en beheer van dit monumentale perceel voortzetten met de volgende generaties.



afb. 4: schets situatietekening





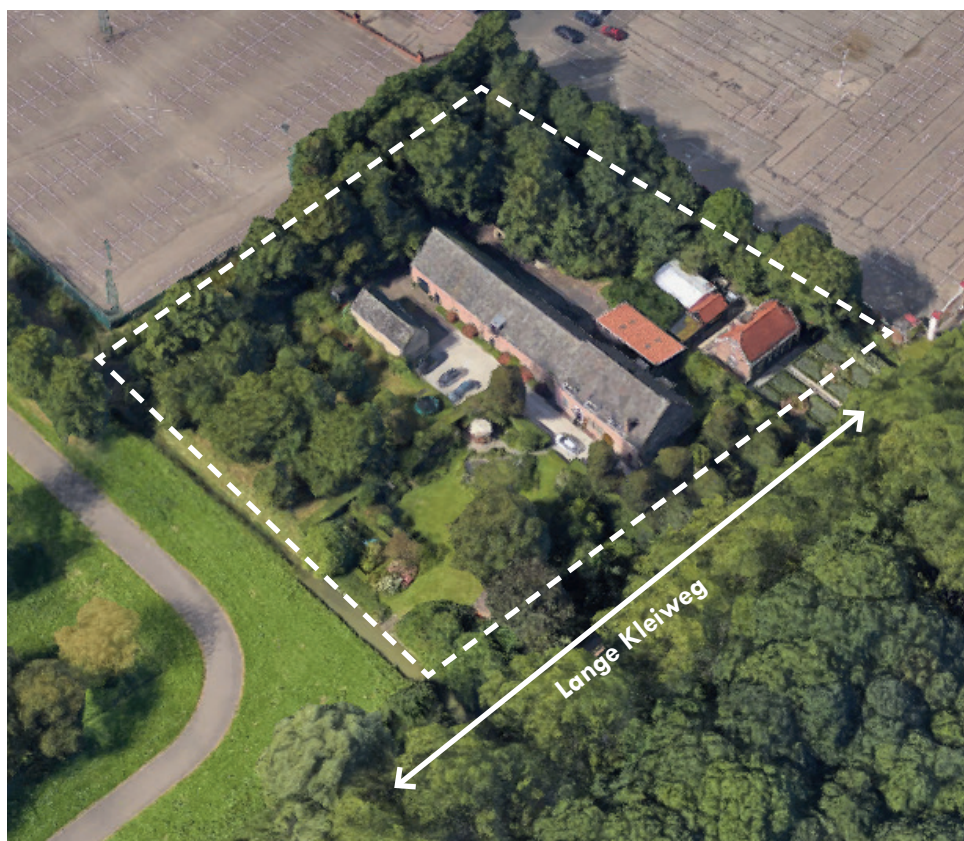
afb. 5: luchtfoto locatie en omgeving

1.2 Ligging, bestaande situatie en begrenzing

De locatie is gelegen aan de zuidwestzijde van de Lange Kleiweg en heeft huisnummers 98 en 100. Beide huisnummers komen uit op één perceel (RWK01 - H - 792). Het perceel wordt ontsloten via de Lange Kleiweg.

Op het perceel (afb. 6) staat het rijksmonumentale boerderijcomplex 'Paulinaburch' bestaande uit een langhuisboerderij met een voorgevel in neorenaissance stijl, een wagenschuur en een arbeiderswoning. Het perceel wordt aan drie zijden omsloten door percelen met daarop een evenementengebouw en haar parkeergelegenheden, een wielercircuit, sportvelden van een hockeyvereniging. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde, via de Lange Kleiweg. Aan de overzijde van de Lange Kleiweg is een bosgebied gelegen. (afb 5.)

Het perceel is groen en er staan diverse volwassen bomen en struiken. De voortuin is aangelegd aansluitend op de architectuur van de gevel van de boerderij. De boerderij en arbeiderswoning staan op een zichtlocatie aan de weg. De wagenloods staat verder terug op de locatie en is vanaf de weg moeilijk zichtbaar. (afb 6)



afb. 6: luchtfoto perceel

Plannaam: Sion - 't Haantje, tweede herziening

Datum afdruk: 2021-02-16

Naam overheid: Gemeente Rijswijk

IMRO-versie: IMRO2012

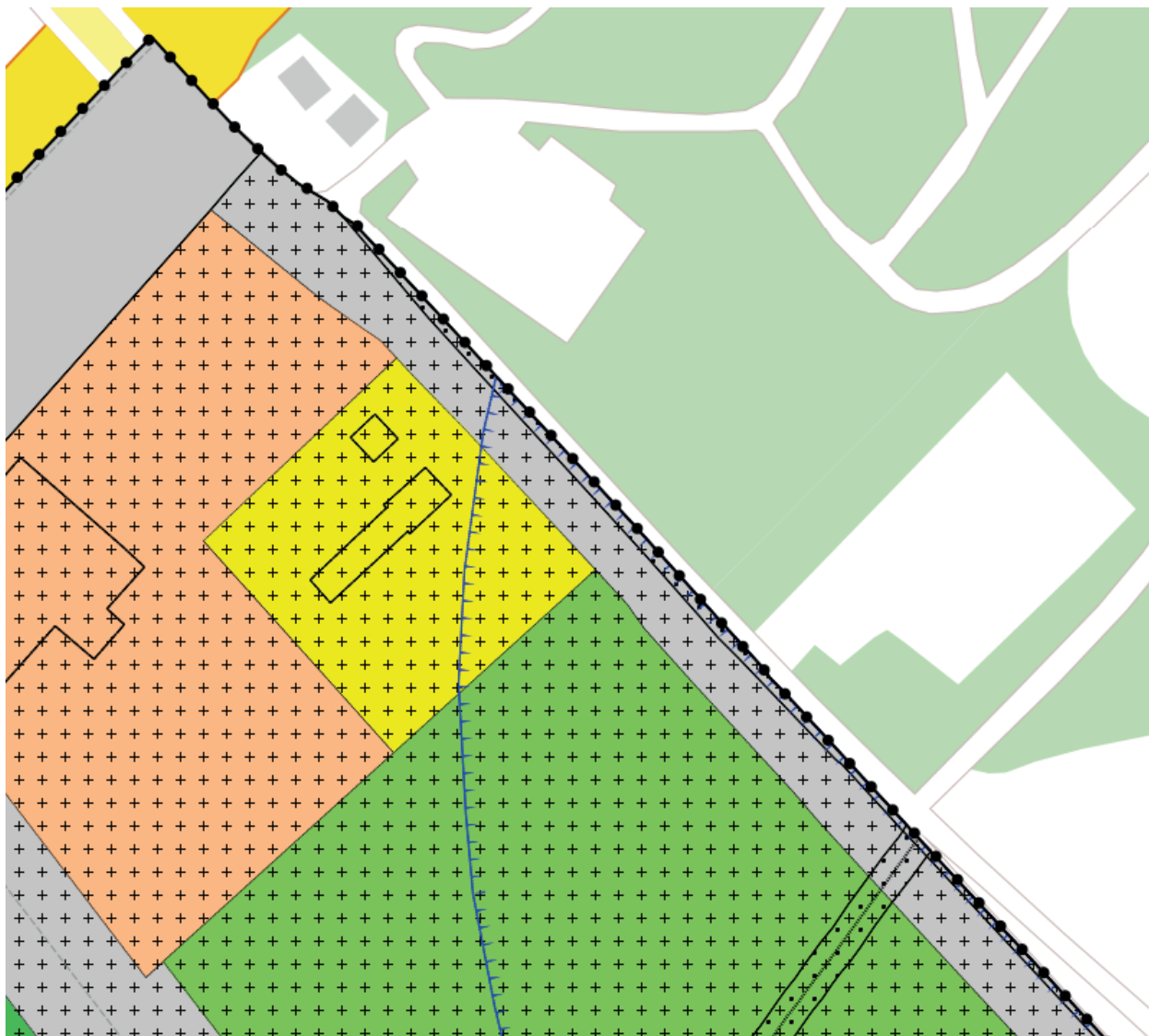
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2018-03-06

Planidn: NL.IMRO.0603.bpsionhaantjeherz2-VA02

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Legenda

plangebied

Enkelbestemmingen

sport

wonen

gemengd

Dubbelbestemmingen

waterstaat

leiding

waarde

Bouwvlakken

bouwvlak



afb. 7: verbeelding bestemmingsplan

1.3 Bestemmingsplan

Voor het gebied Paulinaburch, geldt het bestemmingsplan "Sion -'t Haantje. Dit bestemmingsplan, de 2e herziening is vastgesteld op 06-03-2018. In het bestemmingsplan heeft het perceel Lange Kleiweg 98-100 een woonbestemming. De bestemming van het gehele perceel is enkelvoudig "Wonen I", met de dubbelbestemming "Waarde-archeologie".

Daarnaast geldt op deze locatie de parapluherziening parkeernormering Rijkswijk, deze is vastgesteld op 12 december 2018. Met dit bestemmingsplan zijn de actuele parkeernormen van de gemeente Rijkswijk van toepassing verklaard.

Op de locatie zijn voor de boerderij en de arbeiderswoning een bouwvlak aangegeven. Voor de boerderij is de maximale goothoogte 4m, de bouwhoogte is 9m. Voor de arbeiderswoning geldt een lagere bouwhoogte. Hiervoor is de maximale goothoogte 4m en de bouwhoogte 7m. De bouwvlakken zijn getrokken rondom de bestaande bebouwing.

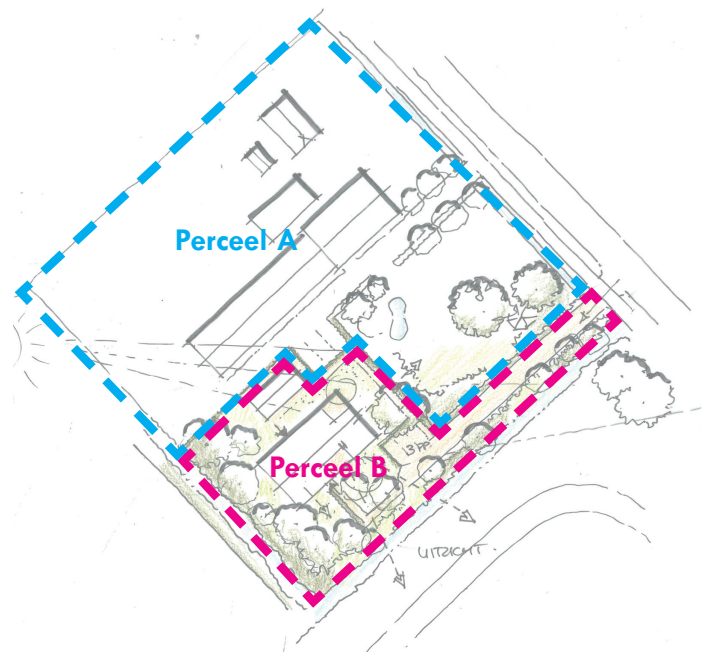
1.4 Het planvoornemen

Het voornemen bestaat om het bestaande erf te splitsen in twee afzonderlijke woonpercelen. (afb 8). De monumentale boerderij en arbeiderswoning zullen daarbij op het noordelijk perceel gehandhaafd blijven. Op het zuidelijke perceel zal de wagenloods gehandhaafd blijven waarnaast een nieuwe woning zal worden opgericht. Verzocht wordt om hiervoor een bouwvlak te creëren.

Deze ruimtelijke onderbouwing geeft weer onder welke voorwaarden deze ontwikkeling gestalte kan krijgen.



afb. 8: afbeelding: splitsing perceel



2.1 Bestaande situatie

Het huidige erf van het boerderijcomplex is ruim opgezet waarbij de arbeiderswoning en de boerderij meer aan de weg staan en een karakteriserende rol hebben op de locatie. De wagenloods ligt meer terug en wordt pas zichtbaar als men de oprijlaan oprijdt. Aan de zuid-oostzijde van het perceel is momenteel een tuin ingericht, deze dient als buffer richting de sportvelden. (afb 9) De ecologische bufferzone zal worden ingericht in overleg met de stadsecoloog van de gemeente Rijswijk.

Er is op het huidige erf voldoende ruimte voor een tweede woonhuis.

2.2 Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien wordt het perceel gesplitst. Verder wordt er een nieuwe oprit aan de zuidkant van het perceel gerealiseerd. Het perceel wordt gesplitst in twee nieuwe percelen (afb 10). De arbeiderswoning en de boerderij staan op Perceel A. Het nieuwe woonvolume wordt geplaatst ten zuiden van de wagenloods. Beide staan op Perceel B.

Perceel B zal vanaf de openbare weg amper zichtbaar zijn, de woning zal verscholen zijn achter de bomen van Perceel A. Dit is ook de wens van de opdrachtgever. Het perceel en haar nieuwe opstal zal dan ook niet concurreren met het huidige monumentale complex.

Het nieuwe volume heeft eenzelfde oriëntatie als de boerderij en wordt met de voorgevel terugliggend

geplaatst. De schaal en maat van het woonhuis zal in verhouding zijn tot de boerderij en de wagenloods. (afb 11) Door het volume terugliggend te plaatsen (de voorgevel van de woning komt achter de achtergevel van het woondeel van de boerderij te liggen) hoort hij bij de schuren van het complex. Daarnaast vormt het volume samen met de wagenloods en de boerderij een ensemble en wordt er een meer beschermt erf gerealiseerd.

De wagenloods zal op Perceel B gebruikt gaan worden als ruimte voor hobbymatige activiteiten.

2.3 Bouwvolume

Het volume dat wordt opgericht is een rechthoekig bouwvolume met een langskap. De langskap wordt uitgevoerd als een zadeldak met een hellingshoek die is gerelateerd aan de bestaande hellingshoek van de boerderij/de wagenloods.

Voor de nok- en goothoogte worden twee hoogtes vastgesteld.

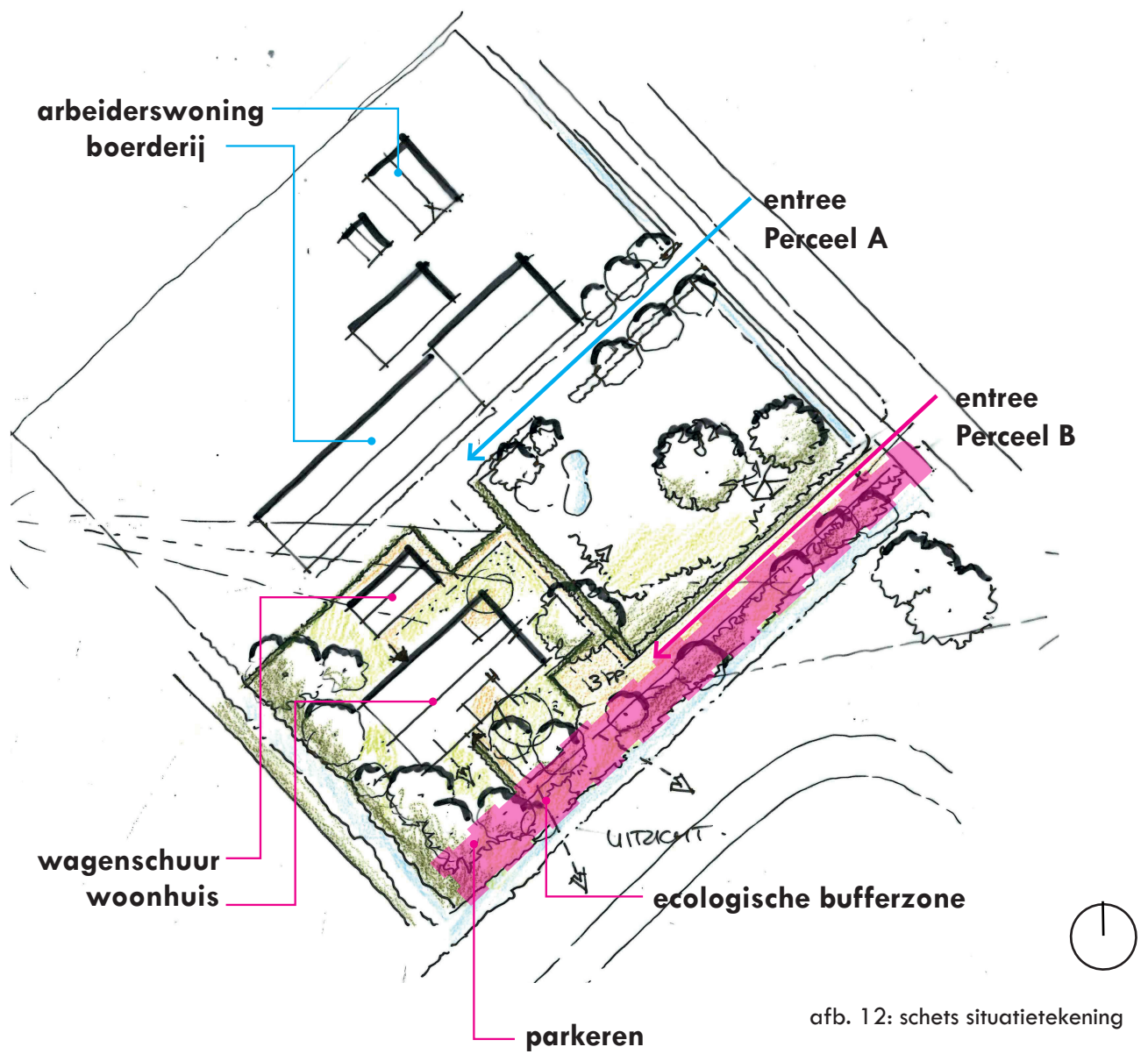
Nokhoogte: 10m

Goothoogte: 4m*

*Met de goothoogte wordt in dit document bedoeld: de hoogte van de regengoot van de woning en/of de beëindiging van de kap aan de lange zijde van het bouwvolume.



afb. 11: schets: het nieuwe volume wordt terugliggend geplaatst.



2.4 Architectuur

Het planvoornemen betreft het bouwen van een woning ten zuidoosten van het monumentale boerderijcomplex op het nieuwe perceel. De woning krijgt qua kleurtinten en architectuur een natuurlijke uitstraling die refereert naar het woningtype schuurwoning. Er wordt gewerkt met een paviljoenachtige opzet, met een dominante kapvorm (afb 13) die qua type en hellingshoek aansluit bij de boerderij. De kap wordt voorzien van flinke dakoverstekken.

In de gevel wisselen gesloten en open vlakken zich af. Dit zorgt voor de nodige geleding en dieptewerking in de verschijningsvorm.

2.5 Materiaal en natuurinclusief bouwen

Algemeen is het ambitieniveau qua materiaalkeuze en detaillering hoog, milieuvriendelijke materialen worden waar mogelijk toegepast en ook zullen er voorzieningen worden getroffen voor de behouden/versterken van de biodiversiteit. Dit wordt in de praktijk gebracht door middel van het plaatsen van nestkasten voor bijv. vogels en vleermuizen. Hiervoor zal een samenwerking worden gezocht met een landschaps/tuinarchitect en de stadsecoloog van de gemeente.

2.6 Flora en Fauna

Perceel B is momenteel de huidige tuin. Uit onderzoek is gebleken dat geen bijzondere beschermende fauna aan

de orde is op dit perceel.

De inrichting van de tuin zal gebeuren in nauwe samenwerking met een landschaps/tuinarchitect en de stadsecoloog van de gemeente Rijswijk.

2.7 Verkeer en parkeren

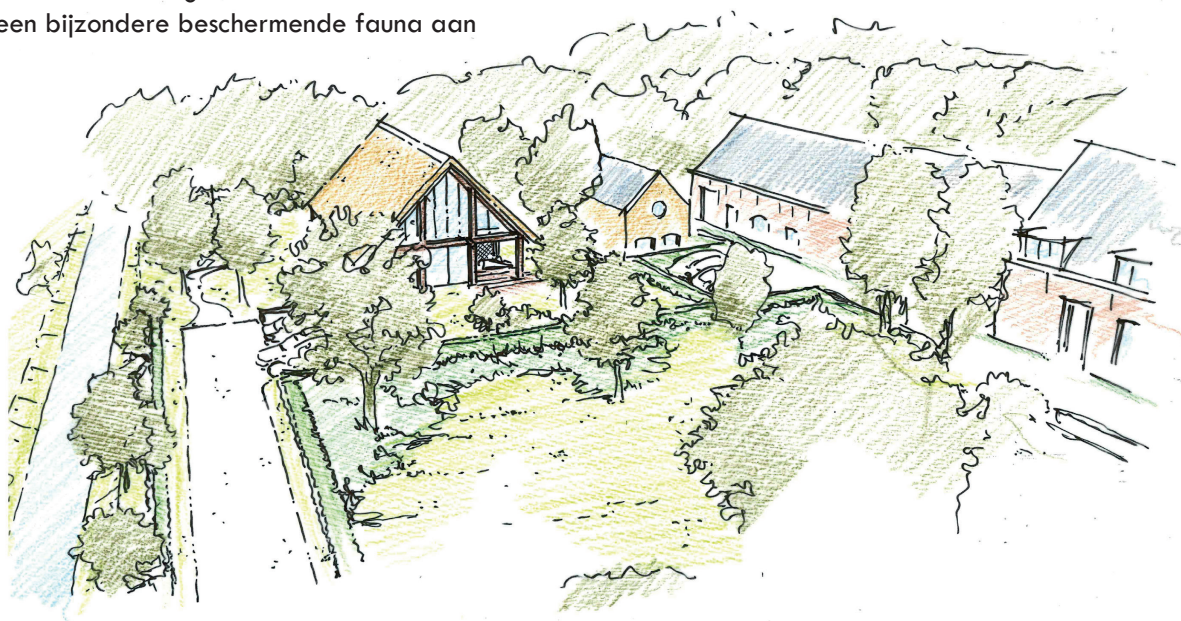
De projectlocatie valt onder het parkeergebied Rijswijk-zuid. Voor nieuwbouw geldt een parkeernorm van 2,2. Hierbij is de reservecapaciteit inbegrepen. De uitrit, zal op een eenzelfde manier worden vormgegeven als de bestaande oprit voor nummer 100. Hier zal voldoende overzicht zijn voor de veiligheid van passerende fietsers, voetgangers en auto's.

De inrichting van de parkeerplaatsen en de uitrit/aansluiting op de Lange Kleiweg zullen worden uitgevoerd conform CROW richtlijnen/Duurzaam Veilig.

Aangezien de ontwikkeling een enkele woning omvat is een uitgebreid verkeerstechnisch onderzoek niet nodig.

Aan de noordzijde van het hoofdgebouw was altijd al een zelfstandige oprit aanwezig. Deze was ter ontsluiting van de arbeiderswoning. Er vindt dus per saldo geen vermeerdering van ontsluitingen plaats ter hoogte van dit perceel.

Op de volgende pagina is de actuele situatietekening op schaal bijgevoegd.



afb. 13: impressie vogelvlucht combinatie oude en nieuwe volumes.



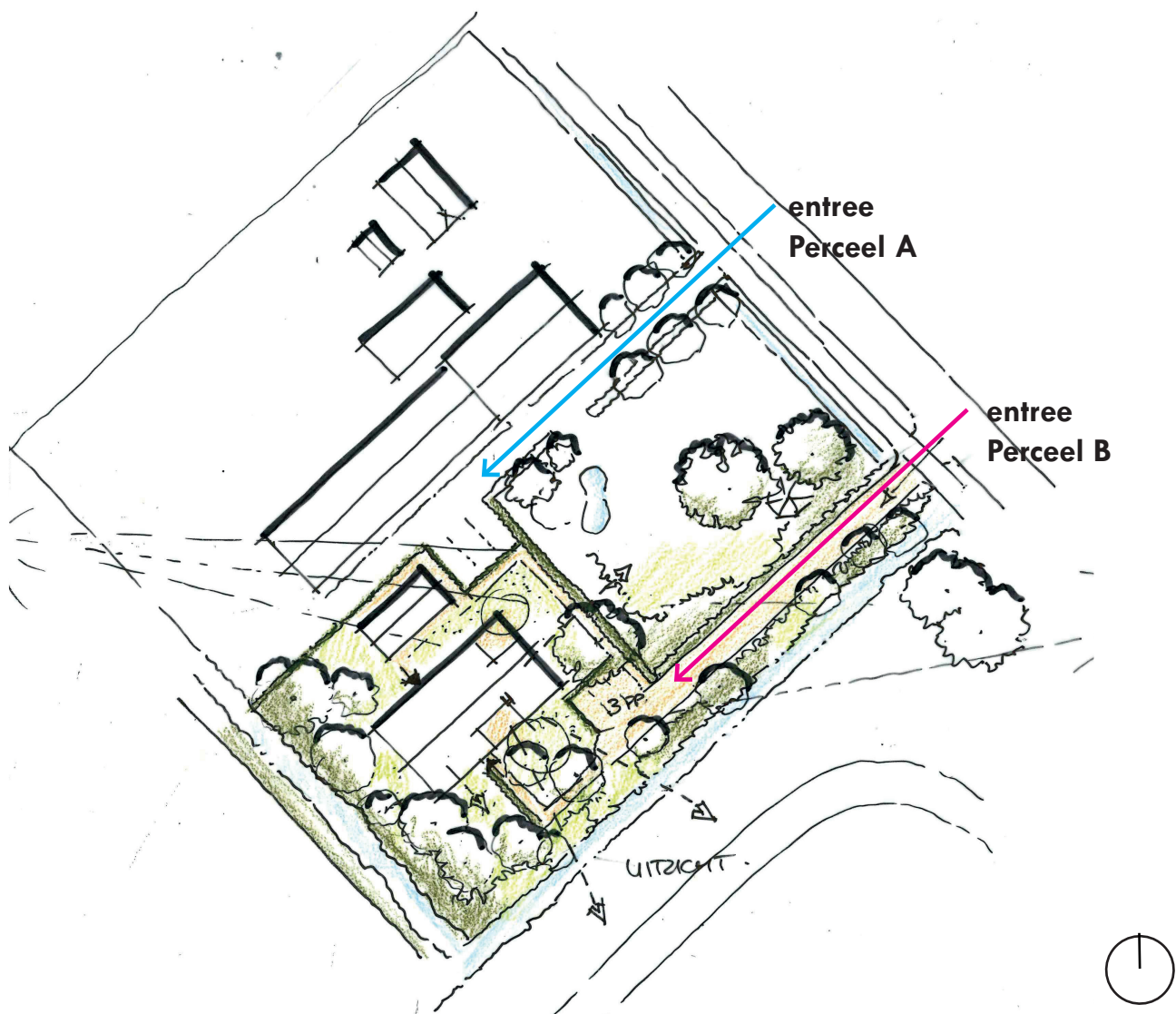
Zeinstra Veerbeek Architecten

ILSY-Plantsoen 5
2497 GA Den Haag

Telefoon: +31 703478594
info@zeinstraveerbeek.nl
www.zeinstraveerbeek.nl

Ontwikkeling
Lange Kleiweg
Situ





afb. 14: schets situatietekening

In de tabel staat aangegeven op welke wijze parkeervoorzieningen bij woningen worden meegeteld bij het bepalen van de parkeercapaciteit.

Type parkeerplaats	Voorkeursafmetingen	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	2,5x6,0	1	0,8
Lange oprit zonder garage	2,5x12,0	2	1,0
Dubbele oprit zonder garage	5,0x6,0	2	1,7
Garage zonder oprit	2,5x6,0	1	0,4
Garage met enkele oprit	2,5x6,0 + 2,5x6,0	2	1,0
Garage met lange oprit	2,5x6,0 + 2,5x12,0	3	1,3
Garage met dubbele oprit	2,5x6,0 + 5,0x6,0	3	1,8

(bron: CROW, Publicatie 182, 2008, Parkeerkennijfers – Basis voor parkeernormering)

afb. 15: tabel parkeernormen

3.1 Europees en rijksbeleid

Het plan heeft een positieve invloed op de ruimtelijke omgeving en vindt plaats binnen de bebouwde kom. Daarom zal niet worden ingegaan op het Europese en nationale beleid inzake de ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Ladder van duurzame verstedelijking

Op dit planvoornemen is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2.2 Omgevingsbeleid

Dit plan voorziet in een binnenstedelijke ontwikkelint met daarin zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het geldende gemeentelijke beleid wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan "Sion- 't Haantje". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 maart 2018. Hierin staat het vigerende beleid dat ook voor deze locatie van toepassing is. Daar waar specifiek beleid relevant is voor de herontwikkeling wordt deze hieronder beschreven.

3.3.1 Gemeentelijk woonbeleid

Met de nota woonbeleid geeft de gemeente aan op welke wijze zij wenst om te gaan met de (toekomstige) woningbehoefte.

In het woonbeleid van de gemeente Rijswijk wordt niet specifiek ingegaan op een erfsplitsing tbv de wens voor deze specifieke locatie.

Het plan voorziet in een concrete woonbehoefte. Daarmee wordt bijgedragen aan een passend woningaanbod voor inwoners van Rijswijk.

3.3.2 Verkeersbeleid

Voor deze erfsplitsing wordt een nieuwe oprit gemaakt aan de zuid-oostzijde van het huidige perceel, dit heeft verder weinig/geen invloed op de uitvoering van het

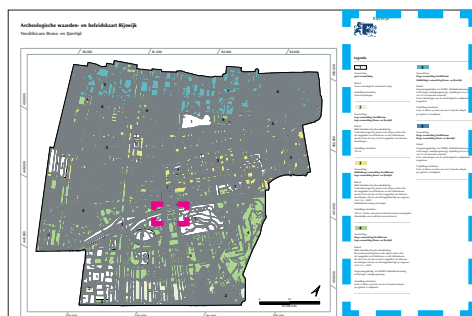
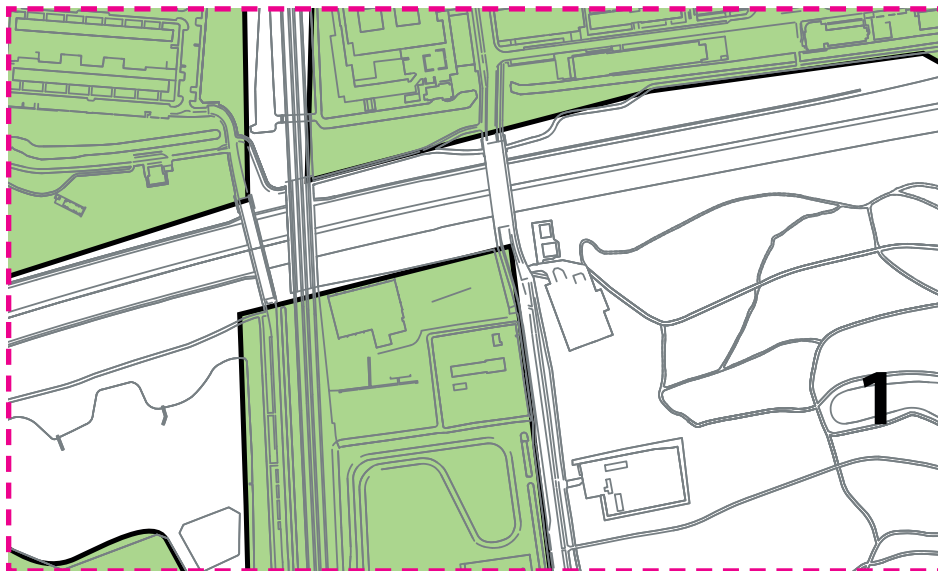
verkeersbeleid van de gemeente Rijswijk.

3.3.3 Parkeernorm

De projectlocatie valt onder het parkeergebied Rijswijk-zuid. Voor nieuwbouw geldt een parkeernorm van 2,2. Hierbij is de reservecapaciteit inbegrepen. (afb 15)

De uitrit, zal op een eenzelfde manier worden vormgegeven als de bestaande oprit voor nummer 100, hier zal voldoende overzicht zijn voor de veiligheid van passerende fietsers, voetgangers en auto's.

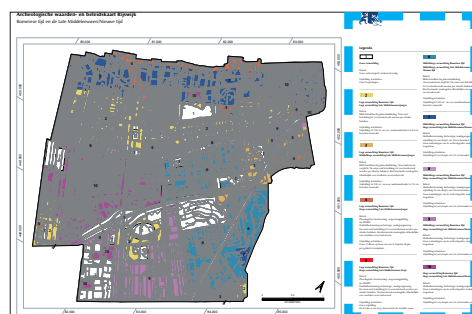
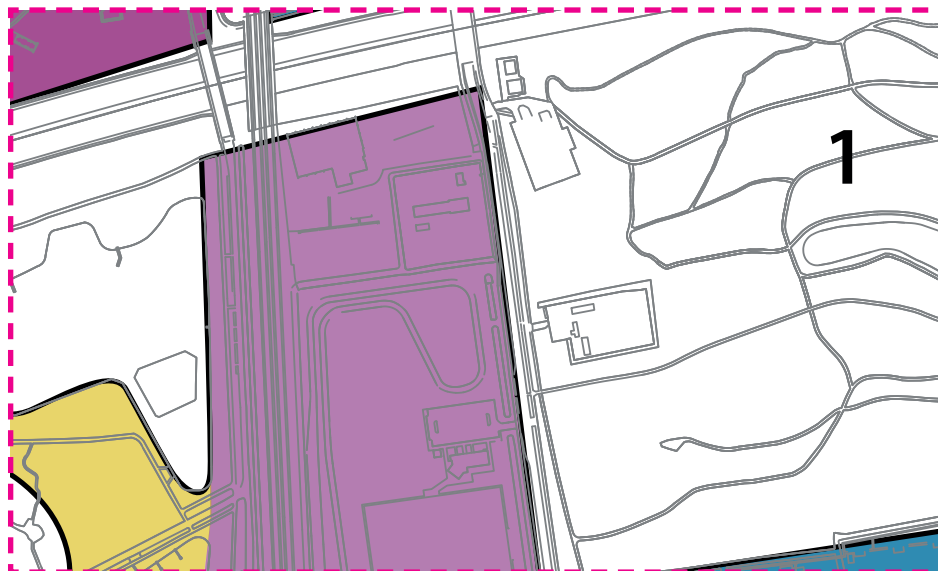
De inrichting van de parkeerplaatsen en de uitrit/aansluiting op de Lange Kleiweg zullen worden uitgevoerd conform CROW richtlijnen/Duurzaam Veilig.



Rijswijk	
Legenda	
1	5
Geen verwachting	Hoge verwachting Neolithicum Middelste verwachting Brons- en IJzertijd
Bekind: Geen archeologisch onderzoek nodig.	Bekind: Vergoedingsplichtig, zie WABO. Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: Geen beperkingen.	Vrijstelling activiteiten: Geen of alleen op basis van een te bepalen diepte per gebied of vindplaats.
2	6
Laag verwachting Neolithicum Laag verwachting Brons- en IJzertijd	Hoge verwachting Neolithicum Hoge verwachting Brons- en IJzertijd
Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Consultaties bij plannen die dieper reiken dan de Laagpakket van Vulcheren en het Hollandseveen, dan die tot in de top van het Laagpakket van Wierse doordringen.	Bekind: Vergoedingsplichtig, zie WABO. Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: 100 m²	Vrijstelling activiteiten: Geen of alleen op basis van een te bepalen diepte per gebied of vindplaats.
3	
Middelste verwachting Neolithicum Laag verwachting Brons- en IJzertijd	
Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Consultaties bij plannen die dieper reiken dan de Laagpakket van Vulcheren en het Hollandseveen, dan die tot in de top van het Laagpakket van Wierse doordringen (de top van de Laagpakket ligt op ongeveer 2 tot 3 m - NAP).	
Dubbelbestemming archeologie.	
Vrijstelling activiteiten: 100 m². Verder onderzoek of beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.	
4	
Hoge verwachting Neolithicum Laag verwachting Brons- en IJzertijd	
Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Boversonderzoek verplicht. De eisen met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.	
Vergoedingsplichtig, zie WABO. Dubbelbestemming archeologie, aanlegvergunning.	
Vrijstelling activiteiten: Geen of alleen op basis van een te bepalen diepte per gebied of vindplaats.	



afb. 16: archeologiekaart



Rijswijk	
Legenda	
1	6
Geen verwachting	Middelste verwachting Romeinse tijd Middelste verwachting Late Middeleeuwen/ Nieuwe tijd
Bekind: Geen archeologisch onderzoek nodig.	Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Boversonderzoek verplicht. De eisen met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.
Vrijstelling activiteiten: Geen beperkingen.	Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot 100 m² en voor werkzaamheden tot 50 cm beneden maaiveld.
2	7
Laag verwachting Romeinse tijd Laag verwachting Late Middeleeuwen/jonger	Middelste verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd
Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Eten met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken.	Bekind: Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot 100 m² en voor werkzaamheden tot 50 cm beneden maaiveld.	Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.
3	8
Laag verwachting Romeinse tijd Middelste verwachting Late Middeleeuwen/jonger	Middelste verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd
Bekind: BMA betrekken bij planontwikkeling. Vooronderzoek verplicht. De eisen met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.	Bekind: Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot 100 m² en voor werkzaamheden tot 50 cm beneden maaiveld.	Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.
4	9
Laag verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen/jonger	Middelste verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd
Bekind: Planologische bescherming: vergoedingsplichtig, zie WABO. Dubbelbestemming archeologie, aanlegvergunning. De eisen met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.	Bekind: Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: Geen of alleen op basis van een te bepalen diepte per gebied of vindplaats.	Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.
5	10
Laag verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen (terp)	Hoge verwachting Romeinse tijd Hoge verwachting Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd
Bekind: Planologische bescherming: vergoedingsplichtig, zie WABO. Dubbelbestemming archeologie, aanlegvergunning. De eisen met betrekking tot vooronderzoek worden per situatie bekeken. Beschermende maatregelen afhankelijk van resultaten vooronderzoek.	Bekind: Dubbelbestemming Archeologie (aanlegvergunning), vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld. Geen aantastingen van de archeologische vindplaatsen toegestaan.
Vrijstelling activiteiten: Geen vrijstelling. De locatie is een terp, bevond in de bosaal die eeu.	Vrijstelling activiteiten: Vrijstelling tot een diepte van 50 cm beneden maaiveld.



afb. 17: archeologiekaart

4.1 Archeologie

Het archeologiebeleid is erop gericht om zoveel mogelijk materiaal 'in situ', dus in de context waar het sinds de depositie gelegen heeft, ongestoord te bewaren (Verdrag van Malta).

Waar bodemverstoring onvermijdelijk is, zal archeologisch onderzoek moeten worden verricht. Afhankelijk van de locatie, de reeds aanwezige bodemverstoring en de mate van nieuwe verstoring zal worden besloten in hoeverre en wat voor soort archeologisch onderzoek verricht moet worden.

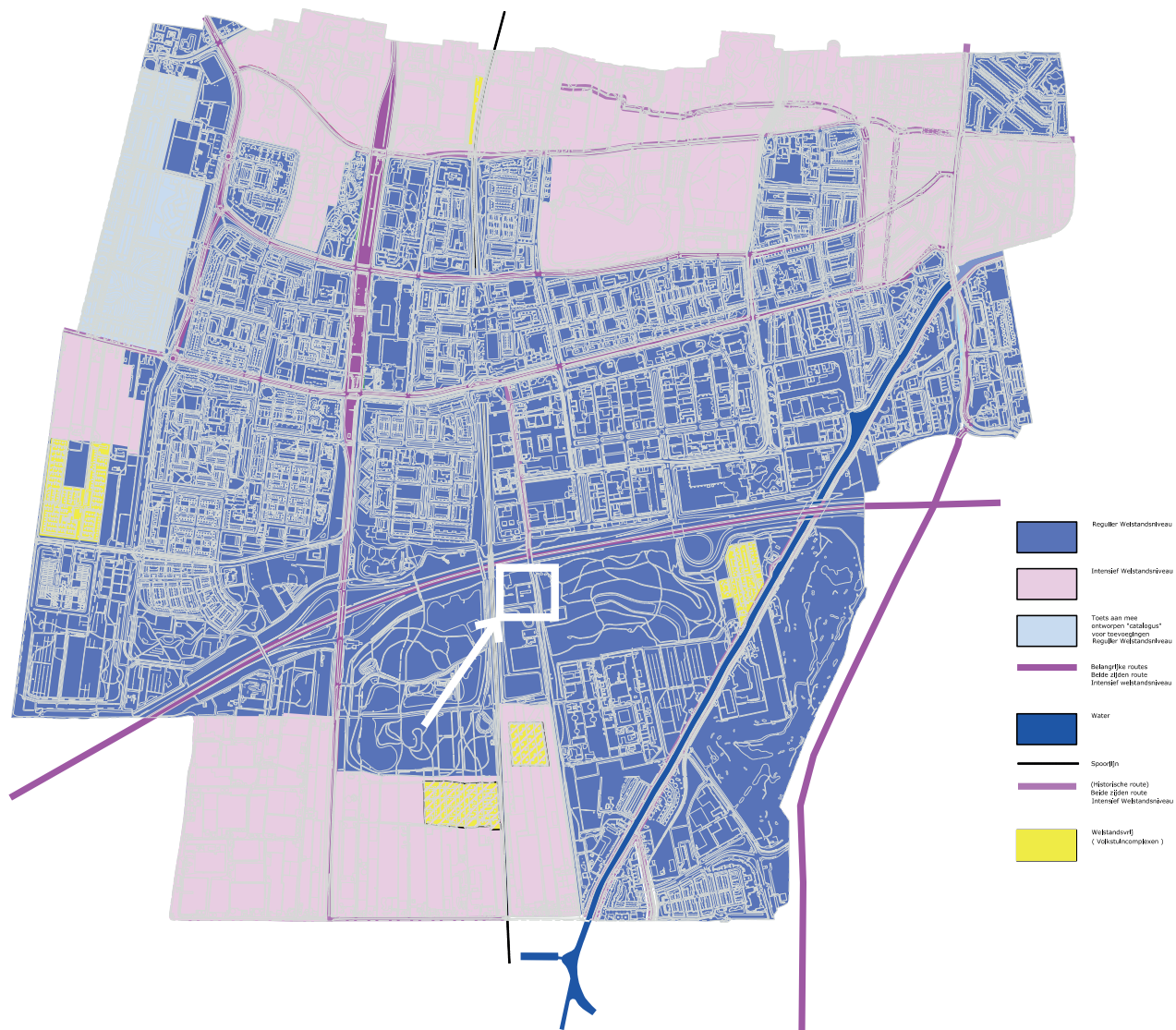
Wettelijk

De taken op het gebied van archeologie zijn wettelijk bepaald en ook hier geldt dat bodemverstoringen zonder (aanleg)vergunning of afstemming met de gemeente in strijd zijn met de wet. Daarom is het noodzakelijk om bij nieuwe plannen, waarbij (mogelijk) bodemverstoring kan optreden, contact op te nemen met de archeologische dienst van de gemeente. Samen met de initiatiefnemer kan bepaald worden, hoe groot de kans op verstoring van het bodemarchief is en welke vervolgacties moeten plaatsvinden.

Let op: niet alleen het afgraven van de grond is bodemverstoring, ook het aanbrengen van grote hoeveelheden ophoging kan ook worden gezien als een vorm van bodemverstoring.¹

Locatieonderzoek

Vanuit de gemeente is gereageerd op het verrichte archeologisch onderzoek. De gemaakte opmerkingen worden verwerkt in het rapport en opnieuw ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Generale conclusie is dat het verrichte onderzoek geen belemmering oplevert voor de bouw van de woning.



afb 18: Welstandskaat Gemeente Rijswijk

5.1 Welstandsnota

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. De architectonische verschijningsvorm wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

De huidige welstandsnota van de gemeente Rijswijk is de Welstandsnota 2015 en is vastgesteld op 16 juni 2015.

De locatie valt onder het reguliere welstandsniveau van de gemeente Rijswijk. Daarmee zal het object moeten worden getoetst aan de algemene criteria.

De algemene criteria vormen de basis voor de motivering op welke wijze een bouwwerk aan redelijke eisen van welstand voldoet.

Ze zijn algemeen van karakter en: - geldend voor geheel Rijswijk (dus alle welstandsniveaus) - open geformuleerd, zonder stijldwang - gebaseerd op het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Uitgangspunt voor de algemene welstandscriteria is de aanname dat de kwaliteit van een gebouw is gerelateerd aan de volgende criteria:

- *Stedenbouwkundige samenhang*
- *Evenwichtig gevelbeeld*
- *Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik*

Onderstaand worden deze criteria toegelicht.

Criterium A: Stedenbouwkundige samenhang

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het bouwwerk passend is in de bestaande of toekomstige omgeving
- de kwaliteit van het openbaar gebied wordt gerespecteerd of versterkt
- de bestaande doorzichten en zichtlijnen gerespecteerd worden
- bij markante en belangrijke stedenbouwkundige plekken voldoende uitdrukking wordt gegeven aan het belang van de locatie

Criterium B: Evenwichtig gevelbeeld

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- het karakter van de bestaande gevelwanden wordt gerespecteerd of versterkt
- de verhoudingen in de gevels evenwichtig van opbouw zijn.
- eventuele ingrepen in een bestaande gevel in goede verhouding tot elkaar en tot het geheel van de gevel staan.

Criterium C: Passende detaillering, materiaal- en kleurgebruik

Een ontwerp voldoet aan redelijke eisen van welstand wanneer:

- de detaillering en het materiaalgebruik het karakter van het bouwwerk ondersteunen
- het kleurgebruik afgestemd is op de omgeving
- de architectonische eenheid als geheel (gevelwand, blok of straat) in evenwicht is of blijft
- de bij het bouwwerk behorende erfafscheidingen afgestemd zijn op het gebouw en op de omgeving.

Het beleid van de gemeente Rijswijk is gericht op het behouden van de architectonische kwaliteit van de bebouwing en de stedelijke samenhang. De gemeente heeft geen specifieke gebiedsgerichte welstandscriteria, gelinkt aan het karakter van het gebied.

5.2 Erfgoedcommissie / Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

De beoogde ontwikkeling van het nieuw bouwen van een woonhuis op de locatie is in nabijheid van een rijksmonumentaal complex. Daarom zal bij de ontwikkeling van dit project ook vooroverleg plaatsvinden met een adviseur van de erfgoedcommissie van de gemeente Rijswijk en daarbij waar nodig een adviseur van de rijksdienst voor cultureel erfgoed. (dit gaat via de behandelend ambtenaar.)

Het gaat om het complex;

518127 Lange Kleiweg 100 boerderijcomplex Paulinaburch, bestaande uit:

518128 Lange Kleiweg 100 boerderij Paulinaburch (ex GM 22) (afb 19)

afb 19: boerderij Paulinaborch



afb 20: arbeidershuis



afb 21: wagenshuur



afb 22: toegangshek



518129 Lange Kleiweg 98 arbeidershuis (afb 20)

518130 Lange Kleiweg bij 100 wagenshuur (afb 21)

518131 Lange Kleiweg bij 100 toegangshek (afb 22)

In bijlage II: Welstandstoetsing bij Monumenten

5.3 Toetsing bouwplan

Het bouwplan is inmiddels getoetst door de gemeentelijke welstands/monumentencommissie. Hieronder de beoordeling van het plan.

Beoordeling door Welstandscommissie

*Verslag Plenaire Welstands- en Monumentencommissie
Rijswijk – week 26 30 juni 2021*

*Aanwezig: Anke Zeinstra, Hester van Gent, Siebold
Nijenhuis, Linda Driesen, Jan van de Voort, Jelke
Fokkinga*

*Bespreking bouw Schuurwoning op terrein Paulinaburch,
Lange Kleiweg 100.*

*Wordt gepresenteerd door: Remco Veerbeek
(architect) & Jacqueline van der Aart, Esther Oltshoorn
(opdrachtgever).*

Conclusie:

*De cie. kan zich vinden in de gekozen ontwerprichting
(volume, positie in situering, hoofdvorm en
materialisering). Er wordt nadere aandacht gevraagd
voor*

- de landschappelijke invulling (aansluiting aan
gebouw, inrichting terrein, relatie hoofdgebouw) met
name gericht op het voelbaar houden van één visueel
ongedeeld boerenerf*
- het in stand houden van de hiërarchie op het erf
(boerderij belangrijkst, rest ondergeschikt)*
- een tekening met alle voorgevels om deze hiërarchie
visueel te maken*
- een studie naar het iets bescheidener maken van
de woning (zoals kleiner dakoverstek en evt. andere
materialen)*
- het inpassen van zonnepanelen en andere elementen
op het dak*

6.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden. Voor de ontwikkeling zijn de navolgende aspecten nader beschouwd. Voor deze locatie hoeft geen milieueffectrapportage te worden opgesteld.

6.2 Geluid

Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beschouwing van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder. Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet milieubeheer en in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op grond van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidsbronnen een wettelijk kader die van belang zijn bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen al dan niet in combinatie met andere bestemmingen bestaan geen specifieke wettelijke kaders. Toch zal ook dan, afhankelijk van de specifieke situatie en ontwikkelingen, soms een akoestische afweging nodig zijn, dit in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wegverkeerlawaai

Wegverkeerlawaai is hier aanwezig door de aanwezigheid van de rijksweg a4, ten noorden van de

projectlocatie. Daarnaast in beperktere mate de Lange Kleiweg als doorgaande weg.

Spoorwegverkeerlawaai

Ten westen van de projectlocatie ligt de spoorweg Den Haag-Centraal – Rotterdam Centraal.

Omgevingslawaai

De projectlocatie is omringd door een evenementenlocatie en sportvelden van een wielervereniging en hockeyvereniging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting (weg- en railverkeerlawaai) ter plaatse van de nieuwe woning. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de A4 hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ook de hoogst toelaatbare waarde van 53 dB wordt overschreden op sommige gevels, deze gevels dienen als dove gevel uitgevoerd te worden waardoor de geluidsbelasting op deze 'dove gevel' niet getoetst hoeft te worden.

Ook dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor de gevels waar de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger ligt dan 48 dB maar lager is dan 53 dB vanwege de geluidsbelasting van de A4. Deze hogere waarden zijn aangevraagd.

De geluidbelasting vanwege railverkeerlawaai is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB maar lager dan de maximaal toelaatbare waarde van 68 dB. Er dient een hogere grenswaarde aangevraagd te worden voor de gevels waar de geluidbelasting hoger ligt dan 55 dB. Deze hogere waarden zijn aangevraagd en de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen worden per gevel uitgewerkt. in een bouw akoestisch onderzoek. Dit onderzoek wordt bij de bouwaanvraag getoetst aan het Bouwbesluit.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie krijgen in de nabijheid van woningen of dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het doel van milieuzonering is om al vroegtijdig - in het ruimtelijk spoor - zoveel mogelijk hinder en gevaar bij woningen te beperken alsook om bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten binnen aanvaardbare

voorwaarden kunnen (blijven) uitvoeren.

De beoogde bewoning valt buiten de milieuzonering als aangegeven in het bestemmingsplan.

In de nabijheid van de nieuwe woning liggen sportvelden van met de bestemming "Sport", en een evenementencentrum met parkeerplaats voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'.

De huidige woonbestemming grenst reeds aan deze bestemmingen. Voor de huidige eigenaar wordt een extra bouwvlak toegevoegd aan het perceel. Daarmee zal voor eventuele overlast van maatschappelijke- en sportvoorzieningen in de omgeving de huidige situatie maatgevend zijn. In de huidige situatie is niet gebleken dat deze afstand bezwaarlijk wordt geacht. Daarmee kan worden aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. De situering van de woonbestemming wijzigt niet, waardoor functies in de omgeving niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

6.4 Luchtkwaliteit

Gebied niet of nabij Natura 2000 gebied. geen belemmering aan de orde.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;

- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van 1 woning. Oordelend op basis van bovenstaande voorbeelden kan geconcludeerd worden ruim onder de genoemde aantallen wordt gebleven, zodat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

6.5 Bodem

De bodem is geschikt voor beoogde woningbouw; geen vervuilingen aangetroffen. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van een nieuwe woning.

6.6 Externe Veiligheid

Het perceel ligt inderdaad op ongeveer 35 meter van een hogedruk aardgasleiding. Daarnaast ligt het op circa 140 meter afstand van de A4 waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van beiden. Omdat het hier slechts één woning betreft zal het groepsrisico niet veranderen en is een apart onderzoek externe veiligheid naar de hoge druk aardgasleiding en en A4 waarschijnlijk niet nodig.

6.7 Waterparagraaf

Waterbeheerder De waterbeheerder op de locatie is het Hoogheemraadschap van Delfland. De waterparagraaf is afgestemd met het Hoogheemraadschap.

Watertoets

De waterparagraaf bij deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoetsprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Lange Kleiweg 100, Rijswijk.

Op de locatie verandert door het oprichten van een woning, het aanleggen van een nieuwe oprit en parkeerruimte het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak op de locatie wordt groter.

Hieronder volgt in het kort de inhoudelijke toetsing van het voorliggende plan aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema’s levert de waterparagraaf op.

Huidige Situatie en Plan

Het plangebied is gelegen op adres Lange Kleiweg 100 in Rijswijk met kadastraal nummer H_792. Dit perceel wordt gesplitst en op het (nieuwe) zuidelijke perceel wordt een bouwvlak opgetekend.

Het plan ligt in de Plaspoel- en Schaaapweipolder (peilvak 1). Aan de rand van het plangebied zijn meerdere oppervlaktewaterlichamen en watergangen aanwezig, met een maatgevend peil van 1.19 m onder NAP.

Waterkwantiteit

In het bestemmingsplan wordt het perceel gesplitst en op het (nieuwe) zuidelijke perceel een extra bouwvlak toegevoegd van 163 m². Naast het bouwvlak wordt een nieuwe oprit en grindkoffer rondom de woning aangelegd. De oprit en grindkoffer hebben een totale oppervlakte van 234 m² (vanwege halfverharding is de rekenwaarde 117 m²). In de huidige situatie is al 18 m² verharding aanwezig. Hiermee wordt het verhard oppervlak op de locatie met 242 m² vergroot.

Hiervoor zijn compenserende maatregelen nodig. Uit de watersleutel blijkt een opgave van 108 m² open water of 30,8 m³ in een vasthoudmaatregel.

De waterberging/compensatiesysteem wordt uitgevoerd als een wadi in de tuin. Deze oplossing is gekozen omdat bij het alternatief; het verbreden van de watergang/sloot meerdere volwassen bomen en struiken gekapt zouden moeten worden. Deze bomen staan dicht langs de watergang, hun wortelstelsel zou bij het verbreden worden aangetast. Het kappen van de bomen en struiken zou daarnaast op de locatie de biodiversiteit aantasten.

Indien de opgave niet (volledig) in open water kan worden gerealiseerd, zijn alternatieve maatregelen nodig. Bij deze compenserende maatregelen moet worden voldaan aan de “richtlijn toepassen vasthoudmaatregelen ter compensatie in het watertoetsproces”, opgesteld door het Hoogheemraadschap van Delfland.

Onder het kopje ‘Uitwerking watercompensatie in vasthoudmaatregelen’ wordt de waterhuishouding nader toegelicht, waarbij wordt ingegaan op de diverse beoordelingsaspecten.

Veiligheid

In het plangebied ligt geen waterkering en het plangebied valt niet binnen een beschermingszone.

Uitwerking watercompensatie in vasthoudmaatregelen

De waterberging wordt gerealiseerd door middel van het aanleggen van een Wadi in de tuin. De waterberging heeft een capaciteit van minimaal 30,8 m³ en wordt uitgevoerd met percolatiekoffer (grof zand). De k waarde op de planlocatie is gemeten tussen de 0 en 1,5 m diepte en is gem. 1,5. De Wadi ledigt via infiltratie in de bodem en heeft aanvullend een verbinding met het open water met een knijpconstructie. Hij zal zo worden ontworpen dat het water circa twee dagen wordt vastgehouden. Tot slot zal de waterberging worden uitgevoerd met een slokop.

Ter hoogte van de oprit en parkeerplaatsen zal waterdoorlatende verharding worden toegepast. Daarnaast wordt er rond de woning een grindkoffer aangelegd. De grindkoffer wordt in zijn geheel en de oprit deels op de waterberging aangesloten. Het totale infiltratieoppervlak heeft een oppervlak van 242 m². De verharding waar het infiltratieoppervlak onder ligt zal vlak worden aangelegd ten behoeve van een optimale werking.

De eigenaar is verantwoordelijk voor het goed functioneren en onderhouden van de Wadi voor zowel de korte- als de lange termijn. Hiervoor is gedegen en regelmatig onderhoud nodig. De Wadi zal frequent gemaaid worden. Twee keer per jaar zal bladafval worden verwijderd en daarnaast zal één keer per jaar de drainage, de slokop en verbinding met het open water worden schoongespoten.

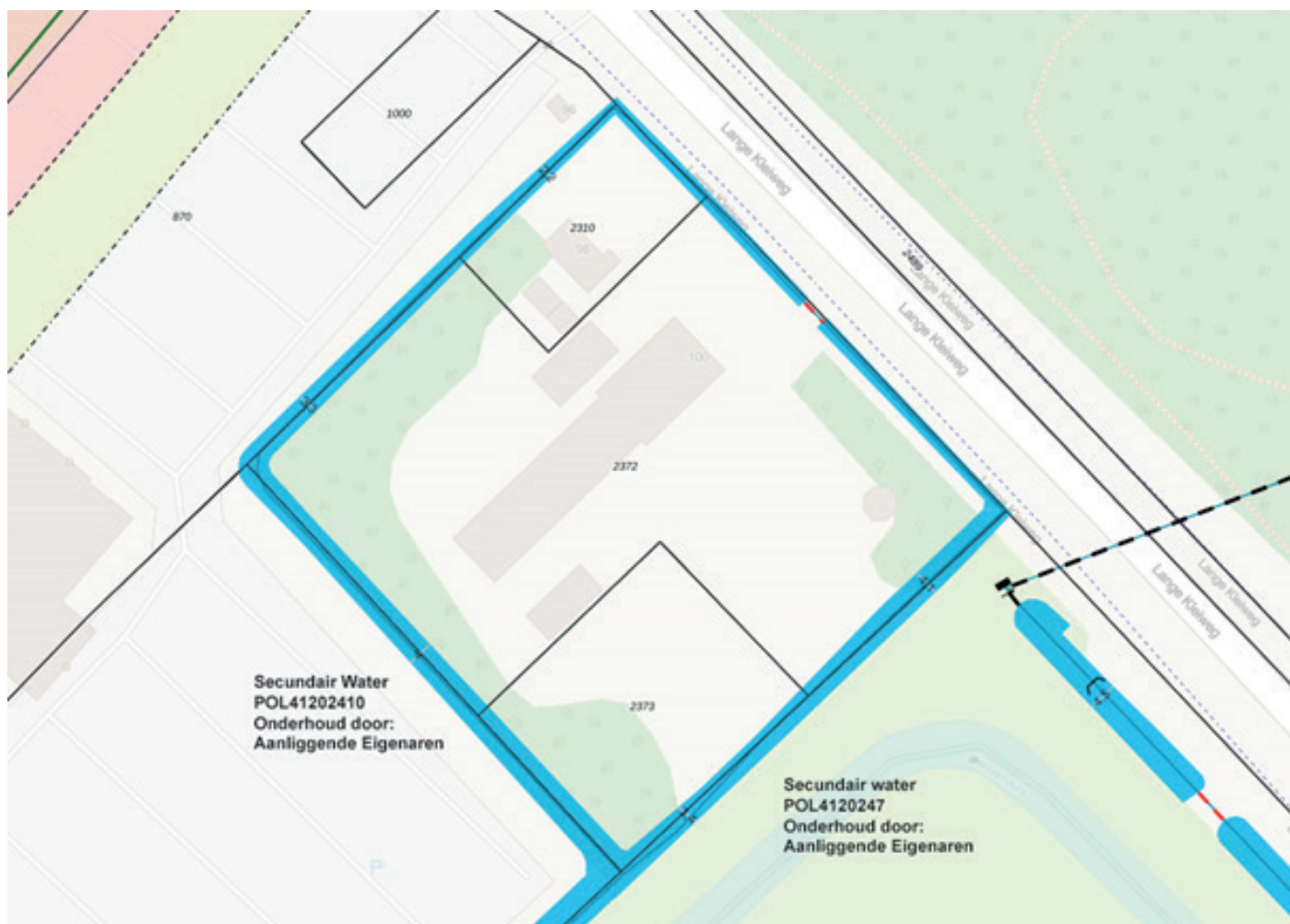
Convenant Klimaatadaptief Bouwen

Vanuit het convenant Klimaatadaptief Bouwen zijn er maatregelen vastgelegd met betrekking tot onder andere wateroverlast. Hieruit zijn twee concrete criteria naar voren gekomen die relevant zijn voor deze opgave. Deze worden hieronder behandeld:

N1: Een groot deel van de neerslag (50 mm) van een korte hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in 1 uur) op privaat terrein wordt op dit terrein opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging is niet eerder dan in 24 uur leeg en is in maximaal 48 uur weer beschikbaar, of wordt gestuurd. Range 40-70 mm.

Voor het opvangen van 50 mm²/m² neerslag is een capaciteit nodig van (242 x 50 mm = 12.1 m³)

N2: In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige



afb 23: uitsnede uit legger

neerslag (1/250 jaar, 90 mm/u).

Voor het opvangen van 50mm²/m² neerslag is een capaciteit nodig van (242 x 90mm = 21.78m³)

Beide hoeveelheden vallen ruim binnen de capaciteit van 30.8m³ die op de locatie middels een Wadi gerealiseerd gaat worden.

Riolering

Bij de nieuwe ontwikkeling moet het afvalwater worden aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater (droogweerafvoer; DWA) zal aangesloten worden op het bestaande (vrij verval) rioleringsstelsel van de gemeente Rijswijk. Hemelwater dat op daken valt zal middels een grindkoffer vertraagd infiltreren in de bodem. Hemelwater dat op de open verharding van het perceel valt zal vertraagd infiltreren in de bodem of bij extreme regenval worden opgevangen in de waterberging.

De afvoermogelijkheden in het plangebied voor het verwerken van hemelwater in voorkeursvolgorde zijn:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

De lozer dient er voor te zorgen dat het hemelwater bij de afstroming niet onnodig vervuild en treft indien nodig maatregelen om dit te voorkomen.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Vooralsnog is dat niet concreet aan de orde.

Keur en legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het hoogheemraadschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het hoogheemraadschap. De Legger van het hoogheemraadschap is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke

oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is. Bij ontwikkelingen binnen deze zones dient op grond van de keurbepalingen ontheffing te worden verleend door het hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud

Bijgaand een uitsnede uit de Legger van de locatie van met daarop aangegeven de aangrenzende watergangen.

Conclusie

Deze waterparagraaf is aan het hoogheemraadschap voorgelegd. De opmerkingen van het hoogheemraadschap zijn verwerkt in de waterparagraaf.

6.8 Flora en Fauna

Voor de locatie is een landschapsarchitect in de arm genomen. In het ontwerp wordt, met respect voor de monumentale en nieuwe bebouwing een ontwerp gemaakt met verschillende biotopen. In het gebouw zullen verschillende nestkasten ingebouwd worden, rekening conform het pve der dieren. Daarnaast is de woning nestvriendelijk ontworpen. De grote dakoverstekken bieden veel kansen voor vogels en insecten om te schuilen en te nestelen.

Voor andere dieren zoals egels, eekhoorns en muizen worden er in landschapsontwerp voldoende schuilplekken en nestplekken gecreëerd, dit gaat in samenspraak met stadsecoloog van de gemeente.

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling is een ecologische quick scan uitgevoerd. Uit de ecologische quickscan blijkt dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde houtopstanden.

Ten aanzien van soortenbescherming kan worden gemeld dat met een aantal vervolgstappen en mitigerende maatregelen overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen. Hiertoe wordt rekening gehouden met broedseizoenen van de oeverzwaluw en algemene broedvogels, dienen aanwezige dieren voldoende tijd te krijgen om te vluchten en moet lichtverstoring van vleermuizen in de nacht worden voorkomen. In de ecologische quick scan wordt tevens geadviseerd om natuurinclusief te bouwen.

In het gebouw zullen daarom verschillende nestkasten ingebouwd worden. Daarnaast is de woning

nestvriendelijk ontworpen. De grote dakoverstekken bieden veel kansen voor vogels en insecten om te schuilen en te nestelen. Voor andere dieren zoals egels, eekhoorns en muizen worden er in landschapsontwerp voldoende schuilplekken en nestplekken gecreëerd, dit gaat in samenspraak met stadsecoloog van de gemeente.

Ten aanzien van gebiedsbescherming dient een stikstofdepositie berekening te worden uitgevoerd. Effecten op Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal, Solleveld & Kapittelduinen en Meijendel & Berkheide kunnen op voorhand namelijk niet worden uitgesloten. Het projectgebied valt niet binnen gronden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland of Beschermde Weidevogelgebied.

De bomen in het projectgebied maken geen deel uit van beschermde houtopstanden. Hiertoe is vanuit de Wet natuurbescherming geen meldingsplicht van toepassing. Wel moet bij eventuele kap van bomen een vergunning worden aangevraagd bij de gemeente Rijswijk.

Uit de Aerius berekening is gebleken dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied

6.9 Bezonning

Voor de bezonning van woningen is er geen wettelijke eis. De woning is vrijstaand en neemt geen daglicht weg bij omliggende gebouwen.

6.10 Duurzaamheid

De verwarming en koeling van de woning wordt gerealiseerd met een bodemwarmtepomp en PV-panelen. Voor het bouwsysteem wordt gebruik gemaakt van Kalkzandsteen (dubokeur) in combinatie met een demontabel staalskelet. Kalkzandsteen is een materiaal met lage milieu impact en voorzien van een Dubokeur door het Nlbe. De gevel wordt opgebouwd uit een houten kolommen en verduurzaamde houten gevel bekleding met daarin aluminium kozijnen. Als dak wordt er een riet gedekte kap toegepast.

Alle gebruikte bouwmaterialen worden geregistreerd bij Stichting Madaster. Hiermee wordt geregistreerd welke materialen, in welke hoeveelheid er worden gebruikt en wordt elk gebouw een grondstoffen depot.

6.11 Klimaatadaptie

Convenant klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland

Eén van de grootste uitdagingen voor Nederland de komende jaren is klimaatverandering. We zullen ons moeten aanpassen aan de verwachtingen die bij dit veranderende klimaat horen: extreme neerslag, hittestress, langere periodes van droogte en een grotere kans op overstromingen. Tegelijkertijd is er een enorme bouwopgave: er moeten in korte tijd veel nieuwe woningen worden gebouwd.

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. Zuid-Holland wil hiermee vooroplopen op het gebied van klimaatadaptief bouwen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het convenant stimuleert partijen om klimaatadaptief te bouwen en biedt daarvoor allerlei ondersteuning aan. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit.

Relatie tot de ontwikkeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door natuurinclusief bouwen en het beperken van verharding.

Hier wordt verder op ingegaan in 6.7 Waterparagraaf.

6.12 Kabels en Leidingen

Geen belemmeringen aangetroffen.

6.13 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het projectgebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming, zoals straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen relevante kabels of leidingen aanwezig. Ook zijn er geen beschermingszones opgenomen.

6.14 Haalbaarheid en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voor dit plan te maken kosten, vanwege toetsing, procedure, herziening bestemmingsplan, c.a. zullen voor rekening zijn van de vergunningsaanvrager en worden vergoed aan de gemeente. De kosten van de te realiseren in-/uitrit zijn volledig voor rekening van de vergunningaanvrager en zal ook door hem

worden gerealiseerd. De woning wordt gerealiseerd op eigen grond, daarmee economisch uitvoerbaar. Hiervoor wordt nog een overeenkomst met de gemeente opgesteld. Er heeft overleg plaats gevonden met de aangrenzende sportvereniging. Die heeft geen bezwaar tegen het voorliggende plan. Het plan is daarmee maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

6.15 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan wanneer ontwikkelingen, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, planologisch mogelijk worden gemaakt en het verhaal van de kosten van de grondexploitatie niet anderszins verzekerd is.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente Rijswijk is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld.

6.16 M.E.R.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling geeft dit geen aanleiding om het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast sluit de aard van de ontwikkeling aan bij het karakter en de huidige bouwmogelijkheden in de omgeving. Eventuele nadelige effecten zullen, t.o.v. de huidige situatie, dermate klein zijn dat deze niet significant zullen zijn. Om deze redenen wordt het geheel niet gezien als een stedelijke ontwikkeling waardoor een separate aanmeldnotitie niet noodzakelijk wordt geacht.

Bovendien zijn in deze ruimtelijke onderbouwing verschillende milieuaspecten beoordeeld. Deze milieuaspecten leiden niet tot belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

I - Redengevende omschrijving

II - Bij Welstandsnota Gemeente Rijswijk Welstandscriteria voor monumenten.



Complexnummer: 518127

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

T 033 421 74 21
F 033 421 77 99
E info@cultureelerfgoed.nl

Complexnaam

Paulinaburch

Aantal complexonderdelen

4

Monumentnummers van complexonderdelen

518128, 518129, 518130, 518131

Woonplaats

Rijswijk

Gemeente

Rijswijk

Provincie

Zuid-Holland

Hoofdadres van hoofdobject

Lange Kleiweg 100, 2288 GR Rijswijk

Complexomschrijving

Inleiding

Het boerderijcomplex genaamd "Paulinaburch" bestaande uit een BOERDERIJ van het langhuistype, een WAGENSCHUUR, een ARBEIDERSWONING en een TOEGANGSHEK, is evenals de boerderij "Vlietzig" (Jaagpad 7), die hier op lijkt in opdracht van de heer Repelaer gebouwd. De boerderij kwam tussen 1885 en 1890 gereed en heeft een trapgevel als voorgevel met elementen uit de neorenaissance. De wagenschuur bij Paulinaburch, kwam in dezelfde periode als de boerderij tot stand en is in Traditioneel Ambachtelijke stijl gebouwd. De landarbeiderswoning werd in 1922 aan het erf toegevoegd en is eveneens in Traditioneel Ambachtelijke stijl gebouwd. Het smeedijzeren hek uit het eind van de 19de eeuw, geeft toegang tot een korte oprijlaan die omzoomd is met geknotte leilindes.

N.B. de boerderij is enkele jaren geleden gerestaureerd, hierbij is het woonhuisgedeelte ingrijpend gewijzigd, de stal is in de oorspronkelijke staat gehandhaafd.

Omschrijving

Het in het buitengebied van Rijswijk gelegen boerderijcomplex ligt iets van de weg terug en wordt aan de straatzijde begrensd door een sloot. De langhuisboerderij staat met de kopse voorgevel naar de weg gericht, westelijk daarvan staat de arbeiderswoning met de noklijn evenwijdig aan de straat. De wagenschuur staat achter op het erf, oostelijk van de boerderij langs de oprijlaan. Het toegangshek staat aan de straatzijde, in het verlengde van de oostelijk van de boerderij gelegen, noord-zuid lopende met lindebomen beplante oprijlaan. Voor de boerderij is een formele tuin

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



aangelegd, de arbeiderswoning heeft aan de voorzijde een moestuin. Op het achtererf van de arbeiderswoning staat een houten schuur.

Waardering

Het boerderijcomplex met de naam "Paulinaburch", is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een boerderijcomplex met een karakteristieke en streekeigen erfbouw.

Van architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een langhuisboerderij met een door stadse woonhuizen beïnvloede voorgevel in neorenaissancestijl. De overige onderdelen kenmerken zich door een, voor de functie karakteristieke, Traditioneel Ambachtelijke bouwwijze en de daarbij horende detaillering.

Het complex is gaaf in opzet, de onderdelen zijn redelijk gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

Het complex heeft ensemblewaarde vanwege de ruimtelijke en functionele verbondenheid van de verschillende complex-onderdelen.

Het complex is beeldbepalend gelegen aan de Lange Kleiweg in het buitengebied van Rijswijk.



Monumentnummer*: 518128

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 10 augustus 2001
Kadaster deel/nr: 17541/46

Complexnummer

518127

Complexnaam

Paulinaburch

*Woonplaats**

Rijswijk

*Gemeente**

Rijswijk

*Provincie**

Zuid-Holland

*Straat**

Lange Kleiweg

*Nr**

100

*Toev.**

*Postcode**

2288 GR

*Woonplaats**

Rijswijk

Situering

Locatie

*Kadastrale gemeente**

Rijswijk

*Sectie**

H

*Kad. object**

Appartement

Grondperceel

792

*Rijksmonumentomschrijving***

Inleiding

BOERDERIJ van het langhuistype, maakt onderdeel uit van het boerderijcomplex "Paulinaburch", gebouwd tussen 1885 en 1890 in opdracht van de heer Repelaer met een voorgevel met stedelijke allure uitgevoerd in neorenaissancestijl.

Omschrijving

Boerderij bestaande uit een twee bouwlagen tellend, onderkelderd, woonhuis en een smaller schuurgedeelte. De gevels zijn vanaf een gepleisterde plint opgetrokken in rode baksteen met zijgevels van grauwe baksteen (kruisverband met knipvoeg). Het zadeldak is gedekt met verbeterde Hollandse pannen, op het lager gelegen zadeldak van de stal liggen gesmoorde oudhollandse pannen. De voorgevel (noord) is een trapgevel met sierankers en een windvaan in de top. De zesruits schuifvensters bevinden zich onder korfbogen met gepleisterde aanzet- en sluitstenen met diamantkop. In de boogvelden is siermetselwerk aangebracht. In het rechter deel van de gevel zijn twee keldervensters geplaatst, verder is de gevel symmetrisch opgebouwd met een centraal geplaatste entree die bestaat uit een paneeldeur met sierroosters onder een gebogen fronton. De deur heeft een bovenlicht met een gietijzeren levensboommotief. Aan weerszijden van de entree zijn twee vensters, op de verdieping zijn drie vensters met zes ramen geplaatst.

De linker zijgevel van het woonhuis (oost) heeft drie zesruits schuifvensters en een entree binnen een houten omlijsting met kroonlijst. De deur bevindt zich onder een bovenlicht met levensboom. De iets terugliggende

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



stalgevel bevat gietijzeren stalvensters, twee rondboogvormige staldeuren, een dubbele rechtgesloten inrijdeur en een hooiluik.

De achtergevel van de boerderij is gepleisterd en voorzien van twee stalvensters.

De linker gevel van het woonhuis bezit drie keldervensters, drie zesruits schuifvensters en een gedeelde deur. In de stal zijn gebogen stalvensters geplaatst, een dubbele rechtgesloten deur binnen een gepleisterde omlijsting, een rondboogvormige en een rechtgesloten deur. In de gevel zijn muurankers bevestigd.

Interieur Van het interieur zijn slechts vermeldenswaard de houten standvinken, groepen, een trog en klinkerbestrating in de driebeukige stal.

Waardering

De boerderij van het langhuistype is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een streekeigen boerderijtype.

Van architectuurhistorische waarde als goed en gaaf bewaard voorbeeld van een boerderij met een voorname voorgevel in neorenaissancestijl.

De boerderij is gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering van het exterieur. Het stalgedeelte heeft nog een gave indeling en onderdelen.

De boerderij heeft ensemblewaarde als onderdeel van het boerderijcomplex met een beeldbepalende ligging in het buitengebied van Rijswijk.

Hoofdcategorie

Boerderijen, molens en bedrijven

Subcategorie

Boerderij (M)

Functie

Boerderij(M1)



Monumentnummer*: 518129

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 10 augustus 2001
Kadaster deel/nr: 17541/46

Complexnummer

518127

Complexnaam

Paulinaburch

Woonplaats*

Rijswijk

Gemeente*

Rijswijk

Provincie*

Zuid-Holland

Straat*

Lange Kleiweg

Nr*

98

Toev.*

Postcode*

2288 GR

Woonplaats*

Rijswijk

Situering

Locatie

Kadastrale gemeente*

Rijswijk

Sectie*

H

Kad. object*

Appartement

Grondperceel

792

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

ARBEIDERSHUIS deel uitmakend van het in 1922 gebouwde boerderijcomplex "Paulinaburch" en opgetrokken in Traditioneel Ambachtelijke stijl.

Omschrijving

Eenlaags, deels onderkelderd pand opgetrokken in grauwe baksteen (kruisverband met knipvoeg). Het afgewolfde schilddak is gedekt met rode Tuile du Nord en heeft pironen op de nokkeinden en windveren met hangstijlen. De vensters van het pand zijn overwegend T-schuifvensters onder een zesruits bovenlicht, voorzien van luiken.

De voorgevel aan de straatzijde (noord) heeft over driekwart van de gevel een veranda onder een doorlopend dakschild dat rust op houten kolommen met schoren. Achter de veranda zijn twee vensters geplaatst. In het linker geveldeel bevindt zich een smal venster onder vierruits bovenlicht.

De beide zijgevels hebben op de begane grond en ter plaatse van de zolderverdieping een venster. In de achtergevel bevindt zich, in een kleine uitbouw, de entree met bovenlicht en een kelderluik.

Interieur De oorspronkelijke indeling van het pand is herkenbaar. In de woonkamer bevindt zich een bedstee.

Waardering

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Arbeidershuisje van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een voor de streek bijzonder agrarisch gebouwtype met een sobere maar zorgvuldig gedetailleerde verschijningsvorm.

Het pand is gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

Het pand heeft ensemblewaarde als onderdeel van het boerderijcomplex "Paulinaburch", met een beeldbepalende ligging in het buitengebied van Rijswijk.

Hoofdcategorie

Woningen en woningbouwcomplexen

Subcategorie

Bedrijfs-, fabriekswoning

Functie

Landarbeiderswoning



Monumentnummer*: 518130

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 10 augustus 2001
Kadaster deel/nr: 17541/46

Complexnummer

518127

Complexnaam

Paulinaburch

Woonplaats*

Rijswijk

Gemeente*

Rijswijk

Provincie*

Zuid-Holland

Straat*

Lange Kleiweg

Nr*

100

Toev.*

Postcode*

2288 GR

Woonplaats*

Rijswijk

Situering

Bij

Locatie

Kadastrale gemeente*

Rijswijk

Sectie*

H

Kad. object*

Appartement

Grondperceel

792

Rijksmonumentomschrijving**

Inleiding

WAGENSCHUUR, deel uitmakend van het boerderijcomplex "Paulinaburch", gebouwd in opdracht van de heer Repelaer, tegelijk met de bouw van de boerderij, tussen 1885 en 1890 in Traditioneel Ambachtelijke stijl.

Omschrijving

Eenlaags pand opgetrokken in gele strengpersteen met strekken en rollagen rond de muuropeningen van rode baksteen. Het zadeldak tussen trapgevels is gedekt met gesmoorde oudhollandse pannen.

In de kopse gevel aan de noordzijde is ter plaatste van de zolderverdieping een rozetvenster geplaatst. Daaronder bevinden zich twee getoogde stalvensters met roedenverdeling (type wybertje).

In de voorgevel (west) is een dubbele staldeur geplaatst onder een hooiluik. Aan weerszijden hiervan bevindt zich een staldeur met vierruits bovenlicht.

De achtergevel bevat drie getoogde stalvensters van het eerder genoemde type.

Waardering

De wagenschuur is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als voorbeeld van kenmerkende agrarische bebouwing, gebouwd in een sobere Traditioneel Ambachtelijke bouwstijl met een

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



zorgvuldige detaillering.

Het pand is gaaf in hoofdvorm, materiaalgebruik en detaillering.

Het pand heeft ensemblewaarde als functioneel en ruimtelijk onderdeel van het boerderijcomplex met een beeldbepalende ligging in het buitengebied van Rijswijk.

Hoofdcategorie

Boerderijen, molens en bedrijven

Subcategorie

Boerderij (M)

Functie

Wagenschuur(M)



Monumentnummer*: 518131

Status: rijksmonument
Inschrijving register*: 10 augustus 2001
Kadaster deel/nr: 17541/46

Complexnummer

518127

Complexnaam

Paulinaburch

*Woonplaats**

Rijswijk

*Gemeente**

Rijswijk

*Provincie**

Zuid-Holland

*Straat**

Lange Kleiweg

*Nr**

100

*Toev.**

*Postcode**

2288 GR

*Woonplaats**

Rijswijk

Situering

Bij

Locatie

*Kadastrale gemeente**

Rijswijk

*Sectie**

H

*Kad. object**

Appartement

Grondperceel

792

*Rijksmonumentomschrijving***

Inleiding

TOEGANGSHEK als onderdeel van het boerderijcomplex "Paulinaburch", uit laatste decennium van de 19de eeuw; geplaatst bij de oprijlaan tot het erf.

N.B. het hek is begin jaren negentig van de 20ste eeuw gerestaureerd.

Omschrijving

Toegangshek bestaande uit smeedijzeren hekpijlers met daarop de naam "PAULINA" en "BURCH", voorzien van wangen met gesmede krullen. Daartussen een dubbel draaihek met spijlen eindigend in pieken.

Waardering

Toegangshek, van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde en de ensemblewaarde als voorbeeld van een zorgvuldig gedetailleerd hekwerk behorend bij een boerderijcomplex.

Hoofdcategorie

Voorwerpen op pleinen en dergelijke

Subcategorie

Erfscheiding(D)

Functie

Toegangshek

* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

** Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument

Bijlage 2. BIJ WELSTANDSNOTA GEMEENTE RIJSWIJK WELSTANDSCRITEIA VOOR MONUMENTEN

2.1 Inleiding

Monumenten hebben - als objecten van algemeen belang vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde - een bijzondere invloed op de beeldkwaliteit, reden waarom zij zijn aangewezen als rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de bijlagen zijn overzichten van alle rijks- en gemeentelijke monumenten gegeven.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een waarborg opgenomen met betrekking tot omgevingsvergunningvrije bouwwerken in relatie tot monumenten. Omgevingsvergunningvrije bouwwerken zijn omgevingsvergunningplichtig als deze worden geplaatst in, bij, op of aan een monument of daar waar een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is.

Monumenten zijn niet alleen op zichzelf interessant, maar ook om hun samenhang of juist contrastwerking met de omgeving. Soms maken monumenten deel uit van hun oorspronkelijke omgeving. Het kan dan gaan om een woonhuis in een straatwand, om een 18e eeuwse boerderij in een historisch lint of om een buitenplaats in een landelijk gebied.

Niet alleen de monumenten zelf, maar ook hun directe omgeving verdienen bijzondere aandacht. De directe omgeving wordt gevormd door naast- en tegenoverliggende panden. De omvang van zo'n gebied is moeilijk te definiëren. Uit praktisch oogpunt is er daarom voor gekozen de beide panden of percelen aan weerszijden onder intensieve welstandstoetsing te laten vallen. De toevoeging van intensieve welstandstoetsing voor de naaste omgeving geldt vooral voor gebieden, waar monumenten geïsoleerd in een omgeving van niet-monumentale objecten voorkomen die onder reguliere welstandstoetsing vallen.

Wanneer een monument duidelijk deel uitmaakt van een architectonische eenheid, geldt de intensieve welstandstoetsing voor de architectonische eenheid als geheel.

2.2 Beschrijving

Voor een beschrijving van alle rijks- en gemeentelijke monumenten wordt doorverwezen naar de redengevende omschrijving van ieder monument. De redengevende omschrijving bij het monument geeft aan waarom het gebouw op de lijst is geplaatst. Daaraan kan vaak ook informatie worden ontleend over de relatie van het monument met zijn omgeving. Bij gemeentelijke monumenten en recentere aangewezen Rijksmonumenten is de redengevende omschrijving vrij uitgebreid. Bij de oudere rijksmonumenten en de overige monumenten is hier helaas geen sprake van. Het is aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om deze te actualiseren. Niet duidelijk is óf de komende jaren de beschrijvingen worden geactualiseerd

De meest recente versie van monumentenlijst en monumentenkaart zijn beschikbaar via de gemeente. In de Bijlagen 6 en 7 zijn de monumentenlijsten

2.3 Dynamiek

Voor de monumenten zelf geldt dat alle ingrepen op basis van de Monumentenwet en/of de Monumentenverordening beoordeeld worden op de zorgvuldigheid, waarmee ze de oorspronkelijke architectuur; materiaaltoepassing, detaillering en kleurgebruik respecteren cq. restaureren. Dit sluit een eventuele stijlbreuk niet uit.

2.4 Ruimtelijk beleid

Bij monumenten kan het erf of de tuin van belang zijn. Het voorkomen van de verstening van het groen (wanneer geen omgevingsvergunning is vereist) valt niet onder de verantwoordelijkheid van de welstandscommissie, aandacht voor de erfafscheidingen echter wel.

Elke aanvraag met betrekking tot een gemeentelijk of rijksmonument zal afzonderlijk door de monumentencommissie worden beoordeeld. Alle ingrepen aan de voor-, zij-, en achterzijde van een monument zijn object van toetsing, evenals het interieur.

Rondom monumenten vraagt de gemeente extra aandacht voor de inpassing van een bouwplan.

2.5 Welstandscriteria voor monumenten

De algemene welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden aangevuld met deze specifieke criteria die zijn gericht op het behouden en versterken van het karakter van het monument of beeldbepalende gebouw in hoofdlijnen.

Materiaal, detaillering, kleur

- bij renovatie, aan- of verbouw de stijl aanpassen aan het bestaande gebouw, waarbij het bouwplan een relatie moet aangaan met het monument of het beeldbepalende pand
- materiaalgebruik en detaillering gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande en in beginsel géén kunststoftoepassingen
- het bouwplan mag geen afbreuk doen aan de omgeving door onzorgvuldige detaillering, armoedig materiaalgebruik of felle dan wel contrasterende kleuren
- bij ingrepen in panden aan weerszijden van een monument, of deel uitmakend van dezelfde architectonische eenheid, wordt een hoge architectonische kwaliteit gevraagd, met bijzondere aandacht voor materiaalgebruik en detaillering
- voor de belendingen van monumenten die niet in een oorspronkelijke context staan, zijn meer contrasterende ingrepen mogelijk. Historiserend bouwen van de belendingen is daarbij in principe niet gewenst
- het bouwplan mag het monument niet visueel of fysiek afsluiten van zijn omgeving
- het bouwplan mag niet strijdig zijn met de in de redengevende beschrijving van het monument genoemde waarden (al kan het in sommige gevallen acceptabel/passend zijn om een stijlbreuk in een nieuwe uitbreiding door te voeren, als 'passend' contrast met het monument).