



gemeenteraad
Haarlemmermeer

Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020

Samenvoeging welstandsnota's



Ontwerp Hyde Park | Barcode Architects

Inhoud



INLEIDING

Uitleg over deze Nota uiterlijk van bouwwerken (voorheen welstandsnota) en relatie met de Omgevingswet.



NOTA HAARLEMMERMEER

Het welstandsbeleid van voormalige gemeente Haarlemmermeer.



NOTA HAARLEMMERLIEDE EN SPAARNWOUDE

Het welstandsbeleid van voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.



BIJLAGEN

Een begrippenlijst, de eisen voor nieuwe beeldkwaliteitplannen en een overzicht van de bestaande beeldkwaliteitsplannen.



De nota bestaat uit vier delen. Klik op een knop om direct naar het betreffende deel te gaan.

Deel A – Inleiding

Vanaf 1 januari 2019 zijn de gemeenten Haarlemmermeer en Haarlemmermeer en Spaarnwoude gefuseerd tot de nieuwe gemeente Haarlemmermeer. Vanwege de fusie is gewerkt aan harmonisatie van bestaand beleid, waaronder het welstandsbeleid van beide gemeenten.

Beide gemeenten hebben een vastgestelde welstandsnota; Welstandsnota Haarlemmermeer (mei 2013) en Welstand Haarlemmerliede en Spaarnwoude (augustus 2015). Deze nota's vormen het beleidskader voor welstandsbeoordeling en dragen zodanig bij aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Voorliggende nota is een beleidsneutrale samenvoeging van beide welstandsnota's tot één nota, genaamd 'Nota uiterlijk van bouwwerken Haarlemmermeer 2020', en vervangt de vorige nota's. Beleidsneutraal betekent dat er geen wijzigingen in het beleid (gestelde ambities en criteria) heeft plaatsgevonden, waardoor de beleidsmatige inhoud hetzelfde is als in het vastgestelde beleid. Daarom is er voor gekozen de nota's ongewijzigd over te nemen in de nieuwe nota als Deel B: Welstandsnota Haarlemmermeer en Deel C: Welstandsnota Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Met deze samenvoeging is één praktisch werkbaar document gemaakt in de huisstijl van de gemeente Haarlemmermeer.

Deel A geeft naast bovenstaande inleiding ook uitleg over de verschillende beoordelingsniveaus en de relatie van deze nota met de aankomende Omgevingswet.

Hoofdstuk 1 - Afstemming beoordelingsniveaus	5
Overzichtskaart	6
Hoofdstuk 2 - Relatie met Omgevingswet	8



Klik op een hoofdstuk om verder te lezen.

Gebruik de knoppen om te navigeren door het document.



Hoofdstuk 1 - Afstemming beoordelingsniveaus

In de welstandsnota's zijn in totaal acht verschillende niveaus/regimes van toepassing. Vanuit praktische overwegingen is bekeken welke niveaus en regimes beleidsneutraal samengevoegd kunnen worden tot een nieuw beoordelingsniveau. In de welstandsnota van Haarlemmerliede en Spaarnwoude wordt gesproken van drie welstandsniveaus:

- Bijzonder niveau
- Gewoon niveau
- Gewoon met soepel beleid voor kleine bouwplannen.

In de welstandsnota Haarlemmermeer wordt gesproken van vijf welstandsregimes:

- Monumenten en beschermde dorpsgezichten
- Bijzonder regime
- Regulier regime
- Welstandsvrij
- Specifiek regime (beeldkwaliteitplannen)

Er zit een duidelijk verschil in de benaderingen van het welstandstoezicht van beide nota's. Waar de regimes in de nota van Haarlemmermeer zijn gekoppeld aan beoordeling op een bepaald schaalniveau (omgeving, gebouw en detail), wordt in de nota van Haarlemmerliede en Spaarnwoude meer een koppeling gemaakt met een algemene mate aan welstandstoezicht per gebied. Voor Haarlemmermeer worden per regime beoordelingsaspecten genoemd, voor Haarlemmerliede en Spaarnwoude worden per gebied criteria genoemd op alle schaalniveaus.

De verschillen zitten dus vooral in de uitwerking van de beoordelingsaspecten/criteria. De overeenkomst is dat sommige regimes/niveaus een vergelijkbare beleidsintentie omvatten, die elkaar deels overlappen. Het 'bijzondere niveau' en het 'gewone niveau' uit de nota van Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn in de basis samen te voegen met het 'bijzondere regime' respectievelijk het 'reguliere regime' uit de nota van Haarlemmermeer. Gecombineerd levert dat de volgende nieuwe niveaus op:



- Monumenten en beschermde dorpsgezichten
- Bijzonder
- Gewoon
- Welstandsvrij
- Specifiek (gebiedsgericht kader in de vorm van beeldkwaliteitsplannen)

Monumenten en beschermde dorpsgezichten






Monumenten genieten dankzij hun status al de nodige bescherming. Voor (bouw)werkzaamheden wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning voor advies altijd voorgelegd aan de erfgoedcommissie. Voor de omgeving van een monument geldt deze bescherming niet. Daarom is rond zowel rijks-, provinciale en de gemeentelijke monumenten een gebied aangewezen, waarbinnen het bijzondere beoordelingsniveau van toepassing is. Dit geldt alleen voor de monumenten binnen de voormalige grenzen van de gemeente Haarlemmermeer. Ook voor het beschermd dorpsgezicht van de oude kern van Hoofddorp is het bijzondere niveau van toepassing (zie [hoofdstuk 6 van Nota Haarlemmermeer](#)).



Welstandsbeleid Haarlemmermeer (2020)

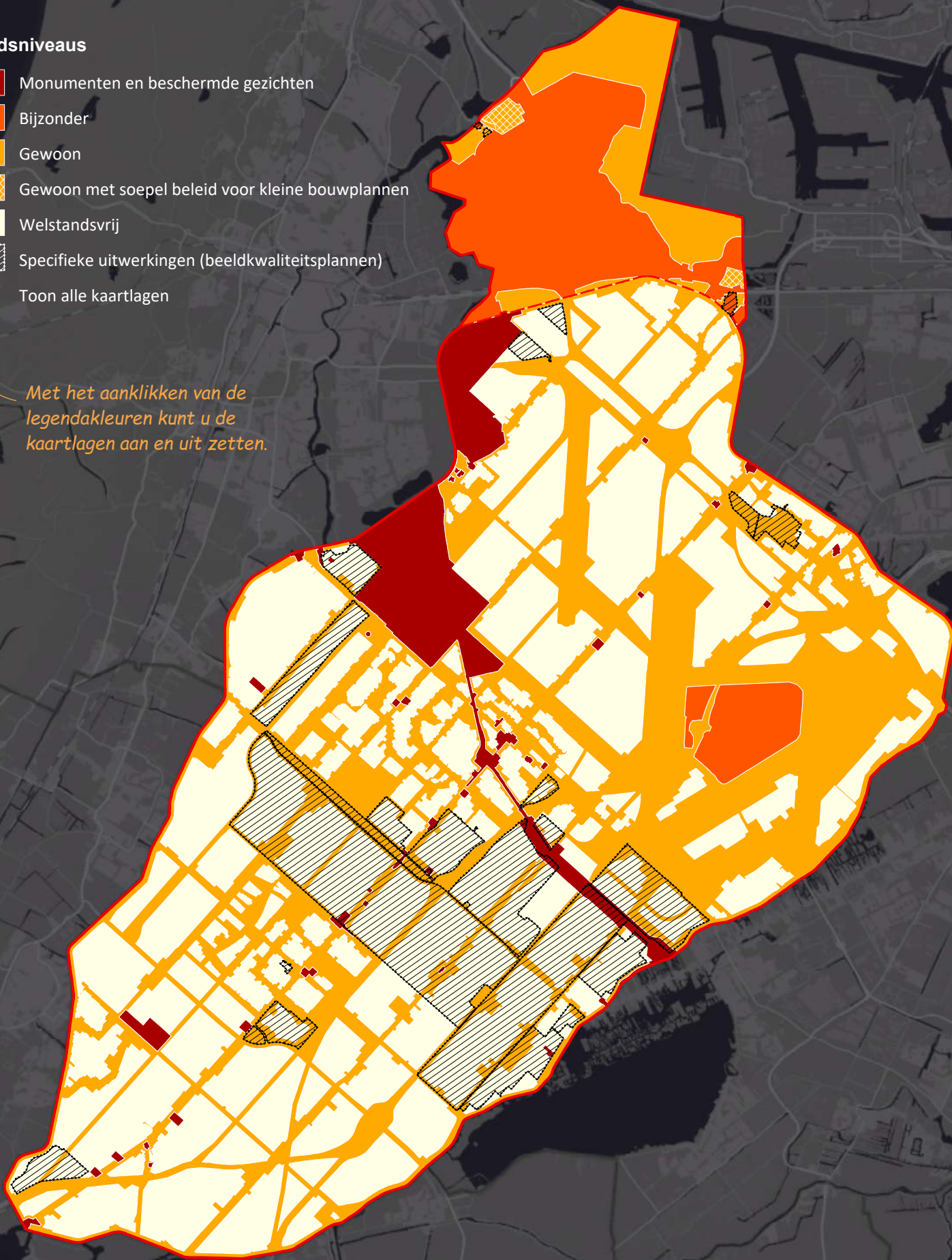
-  Gemeentegrens Haarlemmermeer na 1 januari 2019
-  Voormalige gemeentegrenzen voor 1 januari 2019

Beleidsniveaus

-  Monumenten en beschermde gezichten
-  Bijzonder
-  Gewoon
-  Gewoon met soepel beleid voor kleine bouwplannen
-  Welstandsvrij
-  Specifieke uitwerkingen (beeldkwaliteitsplannen)

Toon alle kaartlagen

*Met het aanklikken van de
legendakleuren kunt u de
kaartlagen aan en uit zetten.*



Bijzonder niveau

Voor sommige gebieden is het beleid gericht op extra zorg voor het behouden of verbeteren van aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling van bouwwerken wordt daarom meer aandacht gegeven aan de esthetische kwaliteit van het bouwwerk.

Binnen de voormalige grenzen van gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wordt een bouwwerk beoordeeld aan de hand van gebiedsgerichte criteria ([hoofdstuk 4 van Nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude](#)).

Binnen de voormalige grenzen van gemeente Haarlemmermeer wordt een bouwwerk beoordeeld in relatie tot de omgeving, als zelfstandig object maar ook naar zijn details, kleur- en materiaalkeuze ([hoofdstuk 6 van Nota Haarlemmermeer](#)).

Gewoon niveau

Voor deze gebieden is het beleid gericht op het respecteren van de aanwezige basiskwaliteit. Bouwwerken doen niet direct afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving. Dat betekent dat bouwplannen over het algemeen eenvoudiger en vlot afgehandeld kunnen worden.

Binnen de voormalige grenzen van gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude wordt een bouwwerk beoordeeld aan de hand van gebiedsgerichte criteria ([hoofdstuk 4 van Nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude](#)). In sommige woongebieden kunnen kleine bouwwerken extra soepel worden beoordeeld aan de hand van enkele basiscriteria ([hoofdstuk 3 van Nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude](#)).

Binnen de voormalige grenzen van gemeente Haarlemmermeer wordt een bouwwerk uitsluitend beoordeeld in relatie tot zijn omgeving en als zelfstandig object. De beoordeling beperkt zich tot de architectonische hoofdkenmerken van het bouwwerk ([hoofdstuk 6 van Nota Haarlemmermeer](#)).

Welstandsvrij

Er zijn locaties waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen een welstandsvrij gebied vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen welstandsbeoordeling plaats ([hoofdstuk 6 van Nota Haarlemmermeer](#)).

Hierop wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van:

- gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
- reclame-uitingen;
- monumenten;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van minimaal 20 meter. Het betreft hierbij bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, windmolens, masten ten behoeve van de telecommunicatie. Deze bouwwerken, geen gebouw zijnde hebben een grote impact op de omgeving.

Specifiek niveau met gebiedsgericht kader

Voor meerdere gebieden zijn beeldkwaliteitplannen opgesteld. Deze beeldkwaliteitplannen maken onderdeel uit van deze nota en vormen daarmee het gebiedsgerichte kader voor welstandsbeoordeling. Zie [bijlage 2](#) voor minimale eisen aan nieuwe beeldkwaliteitplannen en [bijlage 3](#) met een overzicht van beeldkwaliteitplannen.



Hoofdstuk 2 - Relatie met de Omgevingswet

De Omgevingswet zal waarschijnlijk begin 2022 in werking treden en vervangt meerdere wetten zoals de Wet ruimtelijke ordening en deels de Woningwet. De nieuwe wet omvat regels over het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet opgenomen. Specifiek is het volgende opgenomen: "bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit". Daarbij heeft iedereen een zorgplicht voor de fysieke leefomgeving zoals vastgesteld in artikelen 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet.

Bruidsschat

Met de Omgevingswet worden nieuwe instrumenten geïntroduceerd waaronder de omgevingsvisie en het omgevingsplan. In de omgevingsvisie staan de ambities en beleidsdoelen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, ook ten aanzien van erfgoed en ruimtelijke kwaliteit. Het omgevingsplan bevat alle regels over de omgeving die de gemeente stelt. De gemeente mag straks meer zelf regelen. Om een regel-vacuüm te voorkomen met de huidige rijksregels is in de Omgevingswet een 'bruidsschat' opgenomen. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, maakt de bruidsschat met enkele bestaande rijksregels onderdeel uit van gemeentelijke regels. Een groot deel van die gemeentelijke regels, zoals die in bestemmingsplannen en de bruidsschat, vormen dan het *tijdelijke omgevingsplan*. Elke gemeente wijzigt het tijdelijk omgevingsplan tussen 2021 en voor 2029 in een *nieuw omgevingsplan* zodat de regels helemaal voldoen aan de Omgevingswet.

Op weg naar een nieuw kwaliteitsbeleid

In de 'bruidsschat' is de beoordelingsgrondslag uit de Woningwet overgenomen dat een bouwwerk niet in strijd mag zijn met redelijk eisen van welstand. Daarnaast geldt de welstandsnota straks automatisch als een beleidsregel uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.19 (zie artikel 4.114 Invoeringswet). Om hierop vooruit te lopen is deze nota betiteld als 'Nota uiterlijk van bouwwerken' in plaats van 'Welstandsnota'.

Daarmee blijft de welstandsnota ook na inwerking treden van de Omgevingswet van toepassing totdat de gemeente een nieuw omgevingsplan opstelt. Hierin kan de gemeente andere beoordelingsregels opnemen.

De gemeente Haarlemmermeer is bezig met het opstellen van een nieuw beleid voor het streven naar een goede omgevingskwaliteit. De nieuwe nota zal een bredere reikwijdte krijgen dan alleen het uiterlijk van bouwwerken (welstand), waaronder aandacht voor de cultuurhistorische, architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten.



Deel B – Nota Haarlemmermeer

Dit deel omvat de Welstandsnota van de voormalige gemeente Haarlemmermeer. Een bouwplan in Haarlemmermeer wordt beoordeeld op basis van de criteria in dit deel. Klik op het betreffende hoofdstuk of onderstaande knoppen om verder te lezen.

Hoofdstuk 1 - Inleiding	10
Hoofdstuk 2 - Waarom welstand	11
Hoofdstuk 3 - Draagwijdte welstandstoezicht	12
Hoofdstuk 4 - (Digitale) welstandskaart	13
Hoofdstuk 5 - Haarlemmermeerse aanpak	15
Hoofdstuk 6 - Toetsingscriteria	17
Hoofdstuk 7 - Vergunningsvrije bouwwerken	21
Hoofdstuk 8 - Kleine bouwplannen	21
Hoofdstuk 9 - Sneltoetscriteria kleine bouwplannen	24
Hoofdstuk 10 - Reclame	29
Hoofdstuk 11 - Supervisie en beeldkwaliteit	35

Klik op een hoofdstuk om verder te lezen.

Gebruik de knoppen om te navigeren door het document.



Hoofdstuk 1 - Inleiding

Welstand opnieuw bezien

Uitgangspunt bij het welstandsbeleid is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden daar waar dat belangrijk wordt gevonden, zoals ook omschreven in de welstandsnota 2010. Er zijn plekken in de polder waar een esthetische beoordeling niet zo belangrijk is en de ruimtelijke dynamiek meer haar gang kan en mag gaan. Andere plekken verdienen juist weer sturing of bescherming, bijvoorbeeld rond monumenten of bijzondere ensembles. Het beleid is gericht op deregulering: voor minder bouwaanvragen een welstandstoets gebaseerd op minder en duidelijkere regels.

Kortom, het gaat om:

- transparant beleid: duidelijkheid over wat wel en wat niet mag
- heldere toetsing: vermijden van gevoel van willekeur
- snelheid en efficiëntie: kortere doorlooptijd bouwaanvraag

Relatie met Ruimtelijke Atlas

De Welstandsnota 2013 vormt een uitwerking van de Ruimtelijke Atlas voor de gemeente Haarlemmermeer. In de atlas is met kaartbeelden gewerkt die het ontstaan en de ontwikkeling van de gemeente Haarlemmermeer laten zien. Van de oorspronkelijke landschappelijke patronen en de latere verkeers-technische breuken hierin tot de onstuimige groei van het bebouwd gebied. Zo ontstaat er letterlijk een goed (kaart)beeld van de gemeente. Dit vormt de basis voor de kaart behorende bij deze welstandsnota. Deze is te raadplegen op de website van de gemeente (www.haarlemmermeer.nl).

Raamwerk van de polder

Centraal in de atlas staat het ruimtelijk kader: een plattegrond die de essentie van de polder als ruimtelijke compositie in beeld brengt. De gemeente Haarlemmermeer is het resultaat van ruim 150 jaar ontwerpen. De kaart zou als nulmeting kunnen fungeren van het ruimtelijk beleid van de gemeente Haarlemmermeer. Het raamwerk is niet bedoeld om te bepalen hoe het nu verder moet met de polder, maar om te laten zien vanuit welke landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten aan de toekomst gewerkt wordt. Er kunnen tal van kaarten van worden afgeleid, bijvoorbeeld een structuurkaart als onderdeel van een structuurvisie, een cultuurhistorische kaart als onderdeel van het monumentenbeleid en een welstandskaat als vervanger van de vorige welstandsnota.

Sturen in plaats van toetsen

De gemeente Haarlemmermeer voert al jaren een actief architectuurbeleid en heeft ook een eigen stadsarchitect ([sinds 2016 polderarchitect](#)). De ervaring leert dat vooraf sturen betere resultaten geeft dan achteraf toetsen. Heldere beeldkwaliteitsplannen en strakke supervisie zijn zichtbaar geworden in opvallende nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen. Het welstandsbeleid is bedoeld om de gerealiseerde ruimtelijke kwaliteit voor langere tijd te behouden. Dat is iets anders dan bevriezen, want bouwwerken zijn in de eerste plaats bedoeld om te gebruiken. Uiteraard staan ontwerp en beheer niet los van elkaar. Wat met soms grote inspanning gerealiseerd is, verdient niet alleen goed onderhoud maar ook bescherming via ruimtelijk beleid, waartoe ook het welstandsbeleid wordt gerekend. Met de Welstandsnota is het ruimtelijk beleid ook direct gekoppeld aan de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de gemeente Haarlemmermeer.



Hoofdstuk 2 - Waarom welstand

Ruimtelijke kwaliteit en beleid

De overheid heeft ruimtelijke kwaliteit ruim 20 jaar geleden als beleidsconcept omarmd, zo staat in de publicatie Landschap NH, uitgegeven in 2007 door Welstandszorg Noord-Holland (WZnh) adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit te Alkmaar. In de 4e nota Ruimtelijke ordening uit 1988 wordt de betekenis van ruimtelijke kwaliteit als volgt beschreven: 'Méér kwaliteit is van groot belang voor vele beleidsterreinen. ook het ruimtelijk beleid zelf levert een eigen bijdrage aan de kwaliteit van ons stedelijk en landelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de gebruikswaarde van een gebied te vermeerderen, de belevingswaarde te verhogen en de toekomstwaarde te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen'. In de nota Ruimte uit 2004 wordt deze stellingname weer herhaald. Daarmee is wel gezegd wat de rijksoverheid met ruimtelijke kwaliteit beoogt, maar niet wat het begrip nu precies inhoudt. Toch is dat volgens genoemde publicatie geen echt probleem. De schrijvers verwijzen naar Vitruvius, die in de eerste eeuw voor Christus met een vergelijkbare driedeling van ruimtelijke kwaliteit is gekomen:

- utilitas: bruikbaarheid, doelmatigheid
- venustas: schoonheid
- firmitas: stevigheid, duurzaamheid

Kwaliteitsbegrip in Nederland

De verdeling van Vitruvius komt goed overeen met de manier waarop, nog steeds volgens de publicatie van WZnh, ruimtelijke kwaliteit in Nederland operationeel wordt gemaakt:

- gebruikswaarde: functioneel, doelmatig bereikbaar
- belevingswaarde: identiteit, diversiteit, herkenbaarheid
- toekomstwaarde: uitbreidbaar, aanpasbaar, flexibel

Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft dus een lange geschiedenis en dankt haar bestaan misschien wel aan haar subjectieve karakter. Door het concreet te maken zou het begrip haar lading verliezen en wordt het onbruikbaar. Daarom kunnen we kennelijk goed leven met het ontbreken van een harde definitie. We herkennen ruimtelijke kwaliteit heus wel, vaak zonder het duidelijk onder woorden te kunnen brengen. Daarom is het ook zo lastig om bij nieuwe plannen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te benoemen, er is immers nog niets te ervaren, herstructurering en transformatie daargelaten.

Rolverdeling tussen aanvrager en welstand

Het is belangrijk dat aanvragers en plantoetsers hun eigen verantwoording blijven houden. Daarom moeten de toetsingscriteria niet formuleren hoe iets moet worden ontworpen, maar waarop bij de beoordeling gelet wordt. Zo kan een gesprek ontstaan tussen aanvragers en welstandsgedelegeerden over wat de essentie is van een opgave op een bepaalde plek, wat de betekenis is voor de gemeente Haarlemmermeer. Door ruimte te bieden aan ontwerpers, wint het advies van welstand aan kracht.

De door de raad gewenste transparantie bepaalt alleen waarop wordt getoetst, niet wat een architect zou moeten ontwerpen. Dat vergt van de welstandscommissie of stadsbouwmeester wel wat meer dan alleen het toetsen van de welstandsnota. Het debat met de ontwerper wordt weer belangrijk en daarmee het vakmanschap en de overtuigingskracht van de welstandscommissie of stadsbouwmeester. Dit alles ten behoeve van belevingswaarde en meer in het algemeen: de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Haarlemmermeer.

Binnen het overheidsstreven naar ruimtelijke kwaliteit houdt welstandstoezicht zich dus vooral bezig met belevingswaarde. Goede opdrachtgevers en kritische gebruikers maken zich van nature eerder druk over beide andere aspecten, de gebruiks- en toekomstwaarde. de aanvrager die het geheel met elkaar in verband moet brengen kan zich door een goede welstandscommissie dus zeer gesteund voelen.



Hoofdstuk 3 - Draagwijdte welstandstoezicht

Objectief of subjectief?

Welstandseisen klinken subjectief en zijn dat ten dele ook. De 'waarom'-vraag kan altijd weer gesteld worden en in de Welstandsnota accepteren we dat: over smaak valt te twisten. Wel wordt precies aangegeven waarop binnen een bepaald welstandsregime beoordeeld wordt. Een deskundige welstandscommissie en een vakbekwame architect moeten er vervolgens samen op uniforme wijze zien uit te komen. Daarbij gaat het niet om mooi of lelijk, maar om zaken zoals compositie, schaal, maat, ritme, verhoudingen, materialen, kleuren, kortom: over ontwerpen.

Welstand en acceptatie

Met de drie welstandsregimes geeft de raad aan waar hij met de gemeente Haarlemmermeer naar toe wil, wat hij de moeite van het behouden of het beschermen waard vindt en op welke plekken zijn burgers meer vrijheid van handelen wordt toegestaan. Deze keuze vormt de politieke component van het welstandsbeleid.

De maatschappelijke kant van het welstandsbeleid is de zekerheid die burgers eraan kunnen ontleen. Ondanks de algemene ergernis bij burgers over de welstandstoets realiseren zij zich terdege dat men er ook persoonlijk belang bij kan hebben. Terwijl zij zich storen aan het commentaar op een eigen initiatief, zijn zij maar wat blij, dat de burens niet zomaar alles mogen bouwen.

Het uitzicht op de omgeving en de waarde van het eigen onroerend goed worden immers zeer belangrijk gevonden. Veel burenruzies gaan tenslotte over schuttingen en aan- en uitbouwen.

Architectuurbeeld

Wat kan men van welstand verwachten? Het welstandstoezicht maakt van slechte ontwerpen geen goede. Wel kan de welstandscommissie de grootste missers terugwijzen tot ze min of meer acceptabel zijn geworden. Welstandsgedelegeerden kunnen ontwerpers soms met raad en daad terzijde staan en ze de helpende hand bieden. Welstand is in ieder geval geen garantie voor hoge kwaliteit, het bepaalt slechts de ondergrens voor wat nog net voldoende wordt geacht. Soms is welstandstoezicht zelfs beperkend voor kwaliteit, omdat bijvoorbeeld via conservering op safe wordt gespeeld of normatief wordt geopereerd zonder oog voor nieuwe ontwikkelingen.

Waardering en goedkeuring

Welstandstoezicht en een goedkeuring op basis van 'redelijke eisen van welstand' zijn dus niet synoniem met een goed resultaat. Veel nu matig beoordeelde plannen uit het verleden hebben immers ooit wel een goedkeuring van een welstandscommissie gekregen. Dat is geen verwijt aan het welstandstoezicht, maar een gevolg van zowel de beperkte invloed van de welstandstoets als van veranderingen in waardering voor stromingen in architectuur en stedenbouw. Met hoeveel minachting wordt er tegenwoordig niet gesproken over de 'bloemkoolwijken' uit de jaren 70, die weer een kritische reactie waren op de massawoningbouw uit het decennium daarvoor? Dat relativeert in ieder geval het absolute belang van een esthetische beoordeling op de langere termijn. Ook omgekeerd kan na een periode van kritiek weer een moment van waardering aanbreken. Als we architectuurhistorici mogen geloven, heeft het ongeveer 50 jaar nodig om ruimtelijke kwaliteit te herkennen. De goede plannen uit de jaren 70 gaan we dus weer tegemoet zien en daarna ook die uit de 80. En inmiddels weten we wat de kwaliteiten van de jaren 60 zijn.



Hoofdstuk 4 - (Digitale) welstandskaat

Kaartbeeld

Een welstandskaat is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid inzichtelijk te maken: een overzicht waar welk welstandsregime van toepassing is. De keuze hiervoor wordt gemotiveerd vanuit de kwaliteiten die in de Ruimtelijke Atlas zijn genoemd. Tijdrovende gebiedsbeschrijvingen zijn niet meer nodig, het welstandsbeleid krijgt een algemene onderbouwing op structuurniveau, het raamwerk van de polder.

Welstand wordt op deze manier een kwestie van keuzes op hoofdlijnen als onderdeel van het ruimtelijk beleid. Met dit beleid geeft de raad aan op welke plekken in de gemeente Haarlemmermeer de ruimtelijke kwaliteit een algemeen belang vertegenwoordigt. Op andere plekken wordt daarentegen meer ruimte gegeven aan het particuliere belang van bewoner en eigenaar. Bij de afweging tussen openbaar en privé wil het bestuur meer ruimte geven aan initiatieven van de inwoners van de gemeente.

Welstand en bestemmingsplan

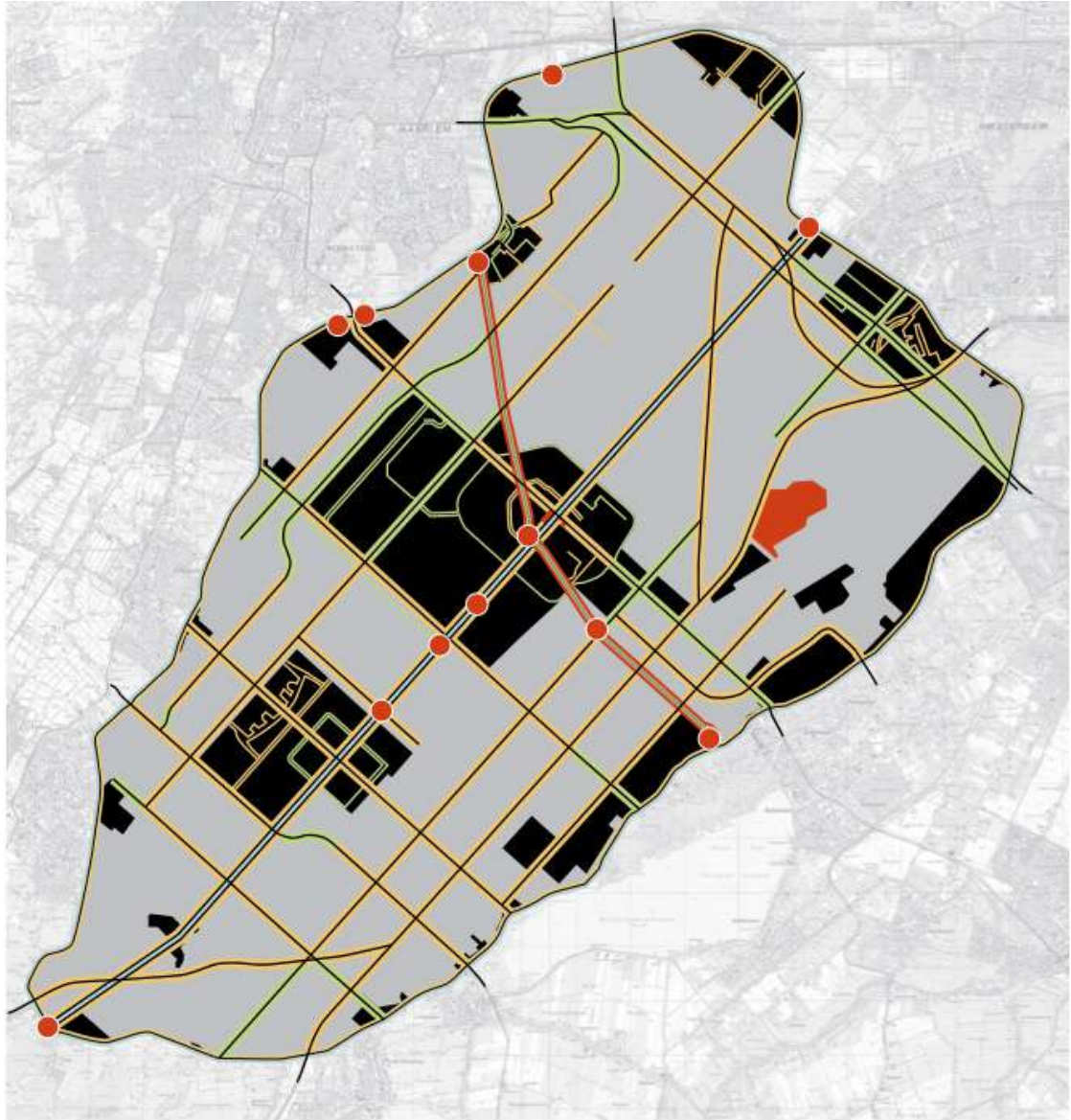
De welstandsnota baseert zich op het ruimtelijk raamwerk van de gemeente Haarlemmermeer: het stelsel van punten (belangrijke gebouwen en objecten), lijnen (belangrijke land- en waterwegen) en vlakken (belangrijke ensembles en gebieden). Punten, lijnen en vlakken komen voor binnen de bebouwde kommen maar ook daarbuiten, in het landelijk gebied. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt in bebouwde en onbebouwde gebieden. Het welstandstoezicht gaat om de beoordeling van de esthetische kwaliteit van het uiterlijk van bouwwerken.

De welstandskaat blijft in principe beperkt tot de bestaande situatie. Grote afwijkingen van de stedenbouwkundige structuur kunnen niet door het welstandsbeleid worden gelegitimeerd, ook al zou de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeteren. Hiervoor is een structuurvisie, ontwikkelingsplan of bestemmingsplan met juridische bescherming vereist, vaak gecombineerd met een beeldkwaliteitsplan.

Met het bestemmingsplan beschikken gemeenten over een instrument voor het bewaken van en sturen op de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving. In het bestemmingsplan worden voor dit doel voorschriften opgenomen. Deze kunnen betrekking hebben op de plaatsing, het bouwvolume en de uiterlijke vormgeving van bouwwerken en op de maatvoering ervan via het regelen van bouwhoogte, goothoogte en dakhelling. Een goed ruimtelijk beleid en hierop afgestemde bestemmingsplannen vormen dan ook de beste basis voor het welstandsbeleid.



Verbeelding 2013. Digitale welstandskaat is leidend



Hoofdstuk 5 - Haarlemmermeerse aanpak

Van beschrijving naar kaartbeeld

Het raamwerk van de polder en de stedenbouwkundige typologieën van de belangrijkste nederzettingen bieden een kader voor de bepaling van welstandsgebieden en welstands-regimes. Op basis van de kaartenatlas en de hieruit afgeleide welstandskaat stelt het College van burgemeester en wethouders met de raad vast welke welstandsregimes worden onderscheiden en voor welk gebied welk welstandsregime geldt.

Waar wel en waar geen welstandstoezicht

De keuze is gemaakt om vooral op welstand te toetsen in gebieden die deel uitmaken van het raamwerk, deze zijn immers karakteristiek voor de gemeente Haarlemmermeer. Samengevat zou het welstandsbeleid voor de polder als geheel dan betrekking hebben op:

- het ruimtelijk raamwerk voor de Haarlemmermeer: de lange lijnen door de polder, zoals de polderwegen en de Hoofdvaart.
- de nederzettingen: de randen van de bebouwingsvlakken van woonwijken, bedrijventerreinen en luchthaven, zoals de randen langs de polderwegen en andere wegen.
- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de drie stoomgemalen en de bruggen van Calatrava.

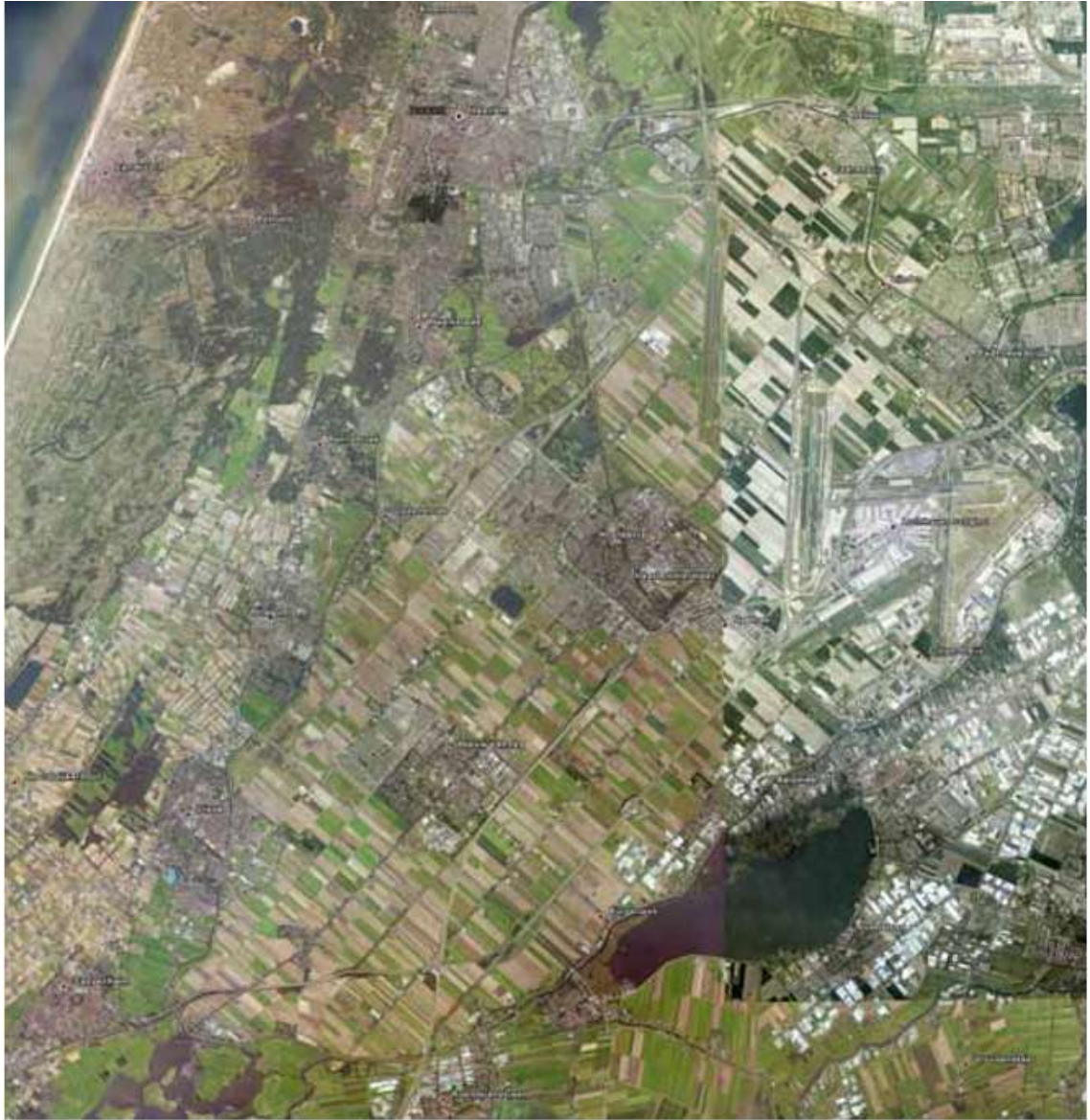
Welke welstandsregimes worden onderscheiden

Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn, kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Haarlemmermeer worden een welstandsvrij, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt als volgt getoetst:

- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand
- regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering
- bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog bijzondere onderdelen en details van het gebouw, de esthetische benadering
- specifiek welstandsregime: in het gebied is een beeldkwaliteitsplan van toepassing

Het verschil tussen de welstandsregimes is dus niet een kwestie van streng, strenger, strengst maar van een beoordeling op maximaal drie schaalniveaus: omgeving, gebouw en detail. Afhankelijk van de situatie wordt een welstandsregime gekozen dat overeenstemt met de aanwezige kwaliteiten. Op de (digitale) kaart is aangegeven welk gebied onder welk regime valt.





Hoofdstuk 6 - Toetsingscriteria

Welstandsregimes

In deze welstandsnota worden drie diverse welstandsregimes onderscheiden. Ze vormen een oplopende reeks, waarbij de bouwaanvraag op steeds meer schaalniveaus wordt beoordeeld. Bij elk schaalniveau horen toetsingscriteria, waar in de praktijk overigens verschillend mee kan worden omgegaan:

- welstandsvrij
- criteria die precies omschrijven wat op welke plaats mogelijk is
- criteria die aangeven op welke ontwerpaspecten wordt beoordeeld
- criteria die betrekking hebben op een bepaald gebied (beeldkwaliteitsplan, zie hoofdstuk 11)

In deze welstandsnota wordt uitgegaan van criteria die aangeven waarop een ontwerp wordt beoordeeld, zonder dat wordt aangegeven hoe het er precies uit moet zien. Aan de ene kant wil de raad ruimte bieden aan de architect om een eigen interpretatie van de opgave te ontwikkelen. Aan de andere kant moet ook een welstandscommissie worden aangesproken op haar deskundigheid en niet alleen als controleur van de welstandsnota fungeren. Een welstandscommissie kan pas floreren wanneer zij het particuliere belang van het ingediende ontwerp kan koppelen aan haar bijdrage aan het algemene belang van de openbare ruimte, of dat nu stad of landschap is. Voor zowel ontwerper als beoordelaar vormt vakmanschap de gemeenschappelijke factor, noodzakelijk voor de uitwisseling van ideeën over en weer.

Bij de beschreven welstandsregimes wordt in principe aangesloten bij al aanwezige kwaliteiten, andere zijn immers niet voorhanden. Dat betekent niet dat nieuwe ontwerpen uit principe moeten terugvallen op het idioom van de bestaande bebouwing, integendeel. Een nieuw gebouw mag en zal zich onderscheiden van aanwezige bebouwing, al was het maar omdat de gevel nog niet vervuild is. De vraag of een ontwerp is gebaseerd op overeenkomsten of juist verschillen met aanwezige architectuur is een zaak van architect en opdrachtgever, tenzij daar in het architectuurbeleid van de gemeente Haarlemmeer of in een beeldkwaliteitsplan dwingende uitspraken over worden gedaan. Welstandscommissies mogen in ieder geval niet fungeren als vertegenwoordiger van een bepaalde architectuurstroming.

Wanneer bij een vergunningaanvraag meerdere welstandsregimes van toepassing zijn, geldt het zwaarste regime.



Welstandsvrij

Er zijn locaties binnen de gemeente Haarlemmermeer waar bouwactiviteiten de kwaliteit van de openbare ruimte niet wezenlijk aantasten en de ruimtelijke dynamiek haar gang kan en mag gaan. Binnen een welstandsvrij gebied vindt er bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor een (ver)bouwplan geen toets meer plaats aan redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat de burger zelf het uiterlijk, architectuurstijl en de kleur kan bepalen. Hierop wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van:

- gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
- reclame-uitingen;
- monumenten.
- bouwwerken, geen gebouw zijnde met een hoogte van minimaal 20 meter. Het betreft hierbij bouwwerken zoals hoogspanningsmasten, windmolens, masten ten behoeve van de telecommunicatie. Deze bouwwerken, geen gebouw zijnde hebben een grote impact op de omgeving.

Regulier welstandsregime

Bij een regulier welstandsregime wordt het gebouw niet alleen in haar omgeving maar ook als zelfstandig object getoetst, de architectonische benadering. Op dit niveau doet ook een beeldkwaliteitsplan uitspraken over de uitstraling en verschijningsvorm van de bebouwing, zonder de architectuur geheel vast te leggen. Een regulier welstandsregime neemt ook de volgende aspecten mee:

- de geleding van het bouwvolume: verschillende bouwhoogten, accenten zoals torens of grote openingen
- de vormgeving van de gevel: verticale, horizontale, neutrale of onregelmatige geleding
- de keuze van de dakvorm: plat, hellend vlak of kap, zoals lessenaars-, zadel-, schilddak of mansardekap
- het gebruik van compositorische middelen: erkers, luifels, balkons, loggia's
- het gebruik van decoratieve middelen: (uitkragende) daklijsten, raamlijsten, gevelbanden

Bijzonder welstandsregime

Bij een bijzonder welstandsregime wordt het gebouw niet alleen als zelfstandig object maar ook in zijn details getoetst, de esthetische benadering. Op dit niveau geeft soms ook een beeldkwaliteitsplan richtlijnen en kan ook de stadsarchitect ([sinds 2016 polderarchitect](#)) werkzaam zijn. Een bijzonder welstandsregime sluit af met de volgende aspecten:

- de keuze tussen continuerend of contrasterend materiaalgebruik: baksteen, beton, hout, metaal of kunststof in delen of platen
- de toepassing van kleuren: natuurlijke materiaalkleuren of kleur als toegevoegd compositiemiddel
- de raamindeling: niet onderverdeelde vlakken, opbouw door stijlen en regels, verdeling in richels en roeden
- de detaillering: dakrand en dakgoot, hemelwaterafvoeren en opvangbakken, ramen en kozijnen, hekwerken en bijzondere elementen
- de toepassing van ornamenten: sluitstenen, hoekstenen, tegeltableaus, kunstwerken aan de gevel

Wanneer een bouwplan gelegen is in de invloedssfeer van een monument, moet altijd advies gevraagd worden aan de welstandscommissie.



Monumenten

De gemeente Haarlemmermeer heeft op dit moment in totaal 3 soorten monumenten: rijks, provinciaal en gemeentelijk. Zie voor de meest actuele lijst <https://www.haarlemmermeer.nl>

Welstand en monumenten

Monumenten genieten dankzij hun status ingevolge de wetgeving al de nodige bescherming. Voor (bouw)werkzaamheden wordt de aanvraag om een omgevingsvergunning voorgelegd aan de erfgoedcommissie. Voor de omgeving van een monument geldt deze bescherming echter niet. Daarom is het verstandig om rond zowel rijks-, provinciale en de gemeentelijke monumenten een gebied aan te wijzen, waarbinnen het bijzondere welstandsregime geldt. Waar voorheen uitgegaan werd van een harde grens van 50 meter, is nu een monumentenzone rond een monument ingesteld. Zowel het monument met zijn erfgrans, als de monumentenzone, zijn weergegeven op de digitale welstandskaat. Hiermede wordt recht gedaan aan de bescherming van het monument, als wel zijn uitstraling op de omgeving. Voor het monument en de monumentenzone geldt een bijzonder welstandsregime.

Beschermd dorpsgezicht oude kern Hoofddorp

De oude kern van Hoofddorp is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betekent dat voor dit gebied de speciale kwaliteiten officieel zijn vastgelegd om ze te kunnen behouden voor de toekomst. Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand geldt voor dit gebied dan ook het bijzondere regime.

Excessenregeling

De gemeente Haarlemmermeer hanteert bij het toepassen van haar excessenregeling het criterium dat er sprake moet zijn van 'een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied'.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk van zijn omgeving
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk
- bouwwerken of gebouwen in bouwvallige staat die in negatieve zin bij hun omgeving afsteken
- gedeeltelijk afgebrante bouwwerken of gebouwen
- armoedig materiaalgebruik
- toepassing van felle of contrasterende kleuren
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is
- indien er sprake is van een welstandsvrij regime, kan er niet op basis van de excessenregeling worden aangeschreven.



Hoofdstuk 7 - Vergunningsvrije bouwwerken

De afgelopen jaren zijn steeds meer kleine bouwwerken vergunningsvrij geworden zoals erfafscheidingen en dakkapellen aan de achterzijde.¹ Vergunningsvrij betekent ook welstandsvrij, waardoor een deel van wijzigingen niet meer vooraf getoetst hoeft te worden aan redelijke eisen van welstand, het bestemmingsplan of de Bouwverordening. Voor vergunningsvrije bouwwerken blijven echter wel regels gelden. Zij moeten voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit zoals veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid. Ook geldt nog het 'burenrecht' uit het Burgerlijk Wetboek. Daarin staan voorschriften voor bijvoorbeeld het aanbrengen van schuttingen, balkons en ramen, waardoor de buren benadeeld kunnen worden in de vorm van lichtinval of privacy. Soms moet voor dit soort ingrepen vooraf toestemming van de buren worden verkregen.

Hoofdstuk 8 - Kleine bouwplannen

Relatie met Woningwet

In de Woningwet is de bepaling opgenomen dat de gemeenteraad een welstandsnota vaststelt. In de nota moeten in ieder geval criteria worden opgenomen die burgemeester en wethouders toepassen bij hun beoordeling of het uiterlijk van bestaande bouwwerken dan wel het uiterlijk én de plaatsing van een bouwwerk of standplaats van aanvragen om omgevingsvergunning, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in ernstige mate in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand'. Daarom is in de Woningwet voor gemeenten de verplichting opgenomen om een eigen welstandsbeleid te formuleren. Burgemeester en wethouders en de welstandscommissie mogen hun welstandsoordeel alleen nog maar baseren op de criteria die worden genoemd in de welstandsnota. De welstandsnota bevat beleidsregels met welstandscriteria en welstandskaders, op grond waarvan adviezen worden gegeven.

Sneltoetscriteria

Sneltoetscriteria zijn voorschriften voor een aantal (veel voorkomende) kleine, eenvoudige bouwwerken. Deze criteria omschrijven heel concreet hoe deze bouwwerken eruit dienen te zien om niet strijdig te zijn met de 'redelijke eisen van welstand'. Die beschrijving mag niet voor meerdere uitleg vatbaar zijn en dient zich met name te richten op de plaatsing, maatvoering, kleur, detaillering en het materiaalgebruik van een bouwwerk.

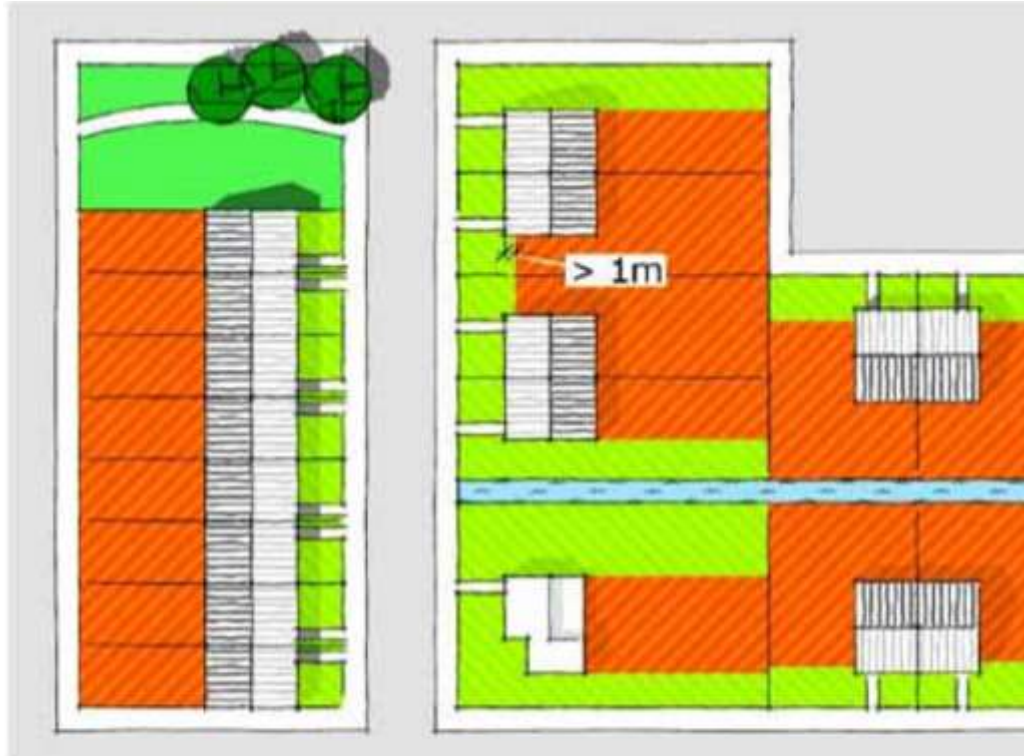
Als aan deze criteria wordt voldaan, hoeft het bouwplan niet meer te worden voorgelegd aan de welstandscommissie, maar kan de bouwplantoetser het plan ambtelijk afdoen. Hierdoor verloopt de vergunningaanvraag voor de dergelijke bouwwerken sneller.

Als het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria, wordt het bouwplan alsnog voorgelegd aan de welstandscommissie. Het idee erachter is dat een aspirant-bouwer vooraf zelf al kan zien of zijn bouwplan voldoet aan de welstandscriteria.

¹ De bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist, zijn weergegeven in Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.



Illustratie van het erfgebied, voorerf en relatie met openbare ruimte.



Uitwerking bovenstaande begrippen

- | | | | |
|---|---------------|---|--------------------------------------|
|  | erfgebied |  | openbaar toegankelijk gebied (water) |
|  | voorerfgebied |  | openbaar toegankelijk gebied (water) |
|  | bebouwing |  | openbaar toegankelijk gebied (weg) |



Plaatsing bouwwerk op het perceel

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, en in het verlengde daarvan het Besluit omgevingsrecht (Bor), wordt bij de sneltoetscriteria onderscheid gemaakt in de achter-, zij- en voorkant van een bouwwerk:

- achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw (achterkantbenadering)
- voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied, d.w.z. voorerf en naar openbaar toegankelijk gebied keerde zijkant (voorkantbenadering)

Trend(setter)

Een vergunningplichtig bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan de reeds gerealiseerde, vergunde, bouwwerken in een identiek woontype, bouwblok of straat (gelijkheidsbeginsel) in een zelfde wijk. Dit geldt voor veel voorkomende aanvragen zoals een dakkapel, dakopbouw of het optrekken van de achtergevel. Dergelijke standaardopties leiden automatisch tot enige afstemming. Een standaardoptie geldt als trendsetter.

Wijze van meten

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in m of m² zijn uitgedrukt op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein en
- maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven
- met betrekking tot dakkapellen: de horizontale meetlijn vanaf het meest dichtbij gelegen punt van de dakkapel naar de hoek of kilgoot

In de bijlage Begripsbepalingen worden verschillende begrippen en vaktermen beschreven, die worden gehanteerd bij de sneltoetscriteria uit dit hoofdstuk



Topografische kaart, 1868



Hoofdstuk 9 - Sneltoetscriteria kleine bouwplannen

Voor alle kleine bouwplannen geldt dat plaatsing, situering en hoogte conform het vigerend bestemmingsplan of de vigerende beleidsregels afwijking bestemmingsplan dient te geschieden.

Aan- en uitbouwen

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een aan- of uitbouw in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Aan- en uitbouwen achterkantbenadering

- maximale diepte 3,5 m
- hoek hoofdgebouw niet breder dan het hoofdgebouw + 3 m
- niet breder dan het hoofdgebouw
- geen secundaire aan- of uitbouw (uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)
- materiaal, kleurstelling en detaillering conform hoofdgebouw, met uitzondering van serreachtige uitbouwen

Aan- en uitbouwen voorkantbenadering

- materiaal, kleurstelling en detaillering conform hoofdgebouw

Bijgebouwen

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een bijgebouw aan de achter-, zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- materiaal, kleurstellingen detaillering conform hoofdgebouw
- voor de voorgevelrooilijn mag een overkapping geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben, achter de voorgevelrooilijn mag een overkapping maximaal drie wanden hebben, waarvan twee die tot de constructie zelf behoren
- dakvorm plat of conform hoofdgebouw
- oppervlakte kleiner dan 30 m²
- niet hoger dan 3 m
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 m

Overkappingen

Als er geen standaardoptie is, voldoet een overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Overkappingen achterkantbenadering

- oppervlakte kleiner dan 30 m²
- gelijk aan of lager dan bouwhoogte hoofdgebouw met een maximale hoogte van 3,50 m gemeten vanaf aansluitend terrein, gelegen tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn
- dakvorm plat

Overkappingen voorkantbenadering

- dakvorm plat
- geen afdekmaterialen van kunststof
- oppervlakte kleiner dan 20 m²
- maximale breedte 3 m
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 m



Dakkapellen

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een dakkapel aan de achter- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Dakkapellen achterkantbenadering

- afstand tot de burens minimaal 0,50 m, tenzij een collectieve aanvraag aangaande twee-onder-één-kap woningen
- bij hoekwoningen minimale afstand van 0,50 m tot aan de zijkant;
- plat afgedekt
- afstand tot de nok minimaal 0,50 m
- afstand vanaf de snijlijn verticale gevellijn met het dak tot de onderkant van de dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1 m
- hoogte dakkapel gemeten vanaf de onderkant dakkapel tot aan bovenkant boeideel mag niet meer bedragen dan 1,75 m
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw
- indien er sprake is van een doorschietend dakvlak, enkel op de eerste verdieping toegestaan
- geen twee dakkapellen boven elkaar

Dakkapellen voorkantbenadering

- bij hoekwoningen minimale afstand van 0,5 m tot aan de zijkant
- afstand tot de burens minimaal 0,5 m, tenzij een collectieve aanvraag aangaande twee-onder-één-kap woningen
- plat afgedekt
- zijwanden ondoorzichtig
- afstand tot de nok minimaal 0,50 m
- afstand vanaf de snijlijn verticale gevellijn met het dak tot de onderkant van de dakkapel minimaal 0,50 m en maximaal 1 m
- hoogte dakkapel gemeten vanaf de onderkant dakkapel tot aan bovenkant boeideel mag niet meer bedragen dan 1,75 m
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw
- indien er sprake is van een doorschietend dakvlak, enkel op de eerste verdieping toegestaan
- geen twee dakkapellen boven elkaar

Dakkapellen met hellende daken

Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn specifieke welstandscriteria van toepassing.

Dakkapel op mansardekap

- de bovenzijde van de dakkapel dient bij voorkeur een voortzetting te zijn van het hoge dakvlak
- voorwaarden met betrekking tot hoogte, breedte en plaatsing: zie criteria voor dakkapellen aan de voor- en achterkant

Dakkapellen afgedekt met dakpannen, leien of leipannen

Wanneer de architectuur van een pand dit toelaat kan een dakkapel worden afgedekt met een dakvlak hellend in dezelfde richting als het dakvlak van het gebouw, onder de volgende voorwaarden:

- de dakhelling van het gebouw is tenminste 50 graden
- de dakhelling van de dakkapel is tenminste 21 graden
- de ontmoeting van de dakvlakken is tenminste 0,5 m onder de nok



Daken afgedekt met riet

- deze dakkapellen dienen met riet afgedekt te zijn
- overige voorwaarden als bij daken met dakpannen, leien of leipannen
- voorwaarden met betrekking tot hoogte, breedte en plaatsing: zie criteria voor dakkapellen aan de voor- en achterkant

Dakkapellen afgedekt met een zadeldak

Deze zijn toepasbaar indien de architectuur het verdraagt:

- de kozijnen kunnen soms in het dakvlak worden geplaatst
- dakhelling passend bij het gebouw
- de nok van de dakkapel dient tenminste één gording onder de nok van het gebouw aan te grijpen
- de breedte van de dakkapel niet meer dan 2,5 m

Gevelwijzigingen

Gevelwijzigingen achterkantbenadering

- voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, gezien de minimale zichtbaarheid vanuit de omgeving

Gevelwijzigingen voorkantbenadering

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een gevelwijziging aan de zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- oorspronkelijke maatvoering kozijn en ramen behouden
- detaillering en kleurstelling conform hoofdgebouw

Erf- of perceelafscheidingen

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- geen beton, riet of kunststof, tenzij er sprake is van sterk op hout gelijkend composiet
- indien hout of composiet wordt toegepast, worden planken verspringend of om en om aangebracht
- indien metselwerk, moet dit conform het hoofdgebouw worden uitgevoerd

Rolhekken, luiken en rolluiken

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet rolhekken, luiken en rolluiken in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Rolhekken, luiken en rolluiken achterkantbenadering

- voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand gezien de minimale zichtbaarheid vanuit de omgeving

Rolhekken, luiken en rolluiken voorkantbenadering

Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een rolhek, luik of rolluik in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- winkels en bedrijven: voor ten minste 75% uit glasheldere doorkijkopeningen bestaat
- woningen en woongebouwen: voldoet altijd aan redelijke eisen van welstand, gezien de minimale impact op de omgeving



Spriet-, staaf- en schotelantennes

Als er geen trensetter/standaadoptie is, voldoet een spriet-, staaf- en schotelantenne in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- schotelantennes zijn altijd toegestaan tot een maximale doorsnede van 2,00 m
- spriet- en staafantennes zijn toegestaan tot een hoogte van 5,00 m, gemeten vanaf de voet van de antenne vanaf de grond
- maximaal één aan voorgevel

Steigers

Steigers voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- qua afmetingen voldoen aan de eisen van Hoogheemraadschap van Rijnland
- passend in het algemene beeld wat men heeft van steigers
- hout of sterk op hout gelijkend composiet
- natuurlijke kleuren

Uitsluiten van welstandstoezicht

De volgende aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit hoeven niet te worden voorgelegd aan de welstandscmissie in verband met de minimale invloed op de ruimtelijke kwaliteit:

- interne wijziging
- rookkanalen (ondergeschikt bouwdeel)
- onderheien van terrassen tot 50 m²
- kelders
- mestplaten
- luchtbehandelingkasten



Hoofdstuk 10 - Reclame

Vergunning

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op hun plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn bepaalde reclame-uitingen ongewenst.

In veel gevallen is voor het voeren van reclame een vergunning nodig. Dit kan zijn een omgevingsvergunning of een vergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (als reclame geen bouwwerk is, maar wel een verlichte handelsreclame en bij vlaggen en spandoeken). In beide gevallen wordt getoetst aan de reclamecriteria. Tevens wordt het heersende welstandsbeleid voor het betreffende gebied in de beoordeling meegenomen.

De invloed die reclame op de omgeving heeft, hangt niet alleen van de reclame-uiting af maar ook van de omgeving. Op sommige locaties kan de invloed van reclame heel groot zijn. Daar zal een zware welstandstoets gelden, mogelijk in combinatie met het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Op plekken waar reclame weinig of nauwelijks invloed op de omgeving heeft zoals op een bedrijventerrein, kan echter een zeer beperkte welstandstoets plaatsvinden die enkel excessen tegengaat.

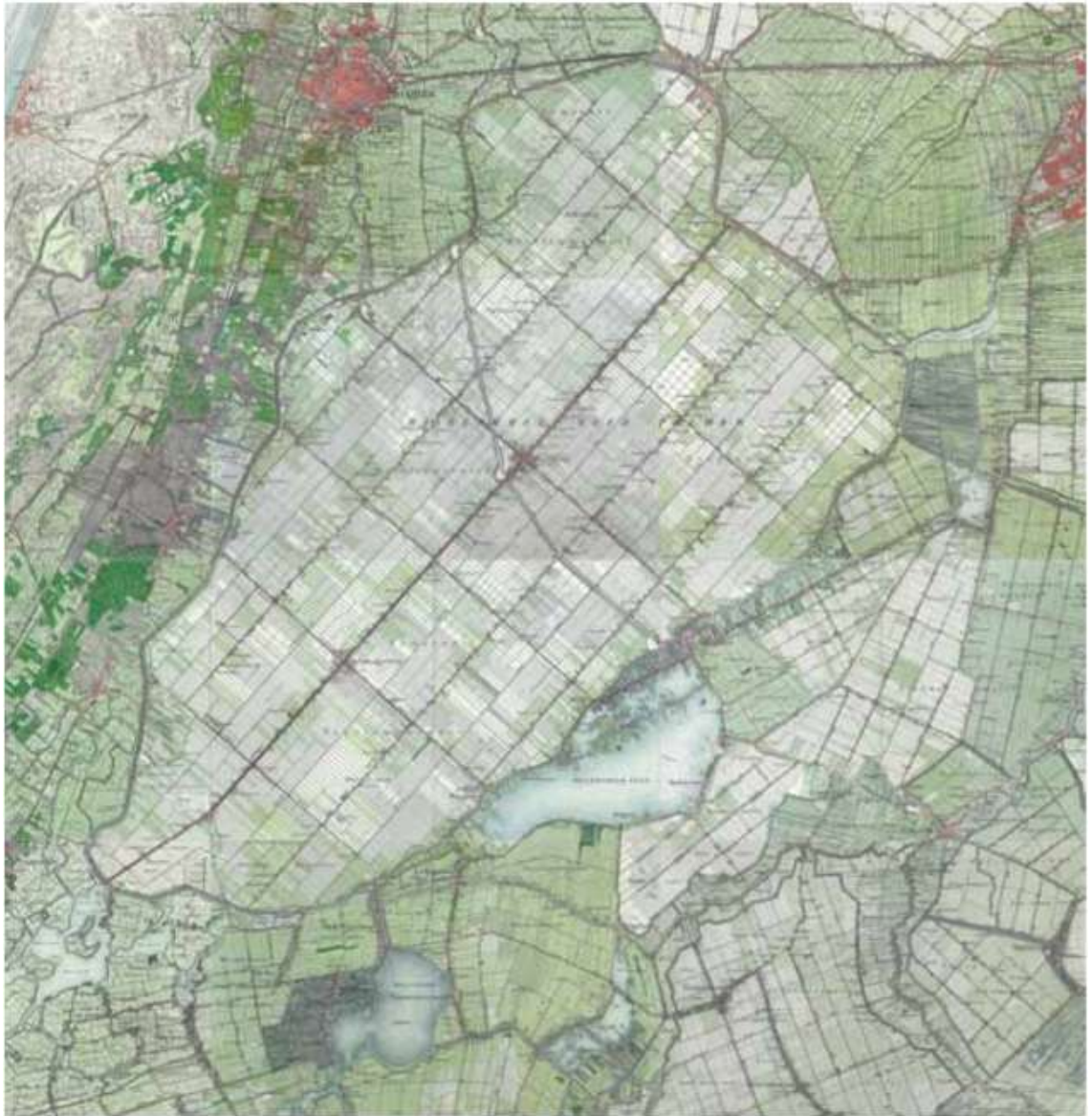
Reclame-uitingen

Alle aanvragen om een omgevingsvergunning ten behoeve van een reclame-uiting dienen getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand. In het reclamebeleid wordt onderscheid gemaakt tussen reclame op bedrijventerreinen en reclame elders. Ook wordt op bedrijventerreinen onderscheid gemaakt tussen gevels die zich langs de hoofdinfrastructuur bevinden (spoor, snelwegen en hoofdwegen zoals A4, A5, A9 en N205) en overige gevels. Langs de hoofdinfrastructuur zijn de reclamemogelijkheden beperkter dan elders.

Een permanente reclame-uiting voldoet in principe aan redelijke eisen van welstand als aan de hieronder vermelde criteria wordt voldaan. Wanneer niet aan deze wordt voldaan kan de commissie van de reclamecriteria afwijken, onder de voorwaarde dat zij dit goed motiveert.



Topografische kaart, 1903



Welstandscriteria voor reclame-uitingen, anders dan op bedrijventerreinen

Plaatsing en aantal

- bij nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd en de voor reclame geschikte plaatsen moeten op de bouwaanvraag)/-tekeningen worden vastgelegd
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaadt
- uitsluitend reclame-uitingen voor diensten of producten, die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, zijn toegestaan;
- maximaal één reclame-uiting loodrecht op of evenwijdig aan de gevel. Hierop kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/de instelling betreft
- geen reclame aangebracht boven de begane grond gelegen bouwlagen met een woonbestemming
- geen reclames die boven de dakrand uitsteken of op de dakrand geplaatst zijn
- maximaal één reclame-uiting per gevel. Er kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/de instelling betreft
- bij bedrijfsverzamelgebouwen is in het geval van één gezamenlijk entree maximaal één verzamelbord toegestaan met eventueel de naam van het gebouw
- bij bedrijfsverzamelgebouwen met separate entrees is per bedrijf bij/boven de entree maximaal één reclame-uiting van het betreffende bedrijf toegestaan
- indien sprake is van meerdere ondernemingen in een pand waardoor er meerdere reclame-uitingen zijn, dienen deze reclame-uitingen in een eenduidige vormgeving qua positie en afmeting op het pand te worden aangebracht

Algemene vormgeving reclames aan de gevel

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detaillering is afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- in voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand niet verstoren
- positie en afmeting gevelreclame volgens trendsetter indien reeds meerdere reclame-uitingen van verschillende bedrijven of winkels op een gevel aanwezig zijn
- geen mechanisch bewegende delen
- lichtbakken zijn niet toegestaan
- geen lichtcouranten of knipperende lichtreclame met veranderlijk licht (qua kleur en intensiteit)

Gevelreclames evenwijdig aan de gevel

- uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens, maar géén lichtbak
- niet breder dan 50% van de gevelbreedte, met een maximum van 5 m
- niet hoger dan 0,75 m, met dien verstande dat de reclame-uiting omringd wordt door de achterliggende gevel
- in geval van hoogbouw, waarbij reclame hoog op de gevel van het gebouw wordt geplaatst, kan de welstandsc commissie afwijken van de hoogte
- logo's dienen per geval door de welstandsc commissie worden beoordeeld
- niet groter dan A3-formaat bij een woning met een praktijkruimte voor het uitoefenen van een vrij beroep



Reclames loodrecht op de gevel:

- niet hoger dan de scheiding van de begane grond en de eerste verdieping
- niet groter dan 0,50 m² en geplaatst op de voorzijde per travee (kleinste winkelbreedte), mits niet omschreven in een beeldkwaliteitplan of integraal ontwerp

Reclames op markiezen

- alleen toegestaan indien aangebracht op de volant

Gevelvlaggen of banieren aan of op de gevel

- gevelvlaggen en banieren zijn alleen toegestaan indien er geen andere reclame-uitingen aan of op de gevel zijn aangebracht
- de vlaggenstok behorende bij een gevelvlag heeft een maximale lengte van 1,50 m
- maximaal 3 gevelvlaggen per gevel, maximaal 1 banier per gevel
- lengte van de banieren niet langer dan 40% van de gevellengte en niet breder dan 1,50 m

Reclame-uitingen los van de gevel

- reclame-uitingen los van de gevel, waaronder ook vrijstaande vlaggenmasten, zijn niet toegestaan (alleen toegestaan op bedrijventerreinen)

Welstandscriteria voor reclame-uitingen op bedrijventerreinen

Plaatsing en aantal op bedrijventerreinen

- bij nieuwbouw moet reclameruimte in het architectonisch ontwerp worden geïntegreerd en de voor reclame geschikte plaatsen moeten op de bouwaanvraag/tekeningen worden vastgelegd
- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaden
- langs de hoofdinfrastructuur geen reclames die boven de dakrand uitsteken of op de dakrand geplaatst zijn
- uitsluitend reclame-uitingen voor diensten of producten, die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht, zijn toegestaan
- maximaal één reclame-uiting per gevel, met uitzondering van bedrijfsverzamelgebouwen. Er kan een uitzondering gemaakt worden wanneer één ervan de naam van het gebouw/ de instelling betreft
- bij bedrijfsverzamelgebouwen is in het geval van één gezamenlijk entree maximaal één verzamelbord toegestaan met eventueel de naam van het gebouw
- bij bedrijfsverzamelgebouwen met separate entrees is per bedrijf bij/boven de entree maximaal één reclame-uiting van het betreffende bedrijf toegestaan
- indien sprake is van meerdere ondernemingen in een pand waardoor er meerdere reclame-uitingen zijn, dienen deze reclame-uitingen in een eenduidige vormgeving qua positie en afmeting op het pand te worden aangebracht

Algemene vormgeving reclames aan de gevel op bedrijventerreinen

- in voorgevel reclame-uiting als zelfstandig element vormgeven, waarbij de maatvoering en detailleringen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- geen lichtbakken aan de randen van bedrijventerreinen en langs hoofdinfrastructuur
- geen mechanisch bewegende delen
- geen lichtcouranten of knipperende lichtreclame met veranderlijk licht (qua kleur en intensiteit)



Gevelreclames evenwijdig aan de gevel op bedrijventerreinen

- niet breder dan 50% van de gevelbreedte, met een maximum van 5 m
- langs de hoofdinfrastructuur of grenzend aan een woongebied uitgevoerd in open letters of in losse letters en tekens
- langs de hoofdinfrastructuur of grenzend aan een woongebied de letters niet hoger dan 0,75 m, met dien verstande dat de reclame-uiting omringd wordt door de achterliggende gevel. In geval van hoogbouw, waarbij reclame hoog op de gevel van het gebouw wordt geplaatst, kan de welstandscommissie afwijken van de hoogte
- logo's dienen per geval door de welstandscommissie worden beoordeeld

Reclames loodrecht op de gevel op bedrijventerreinen

- afmeting maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 m, met dien verstande dat het bedrijventerrein; niet grenst aan een woongebied. In dat geval maximaal 0,5 m²

Gevelvlaggen of banieren aan of op de gevel op bedrijventerreinen

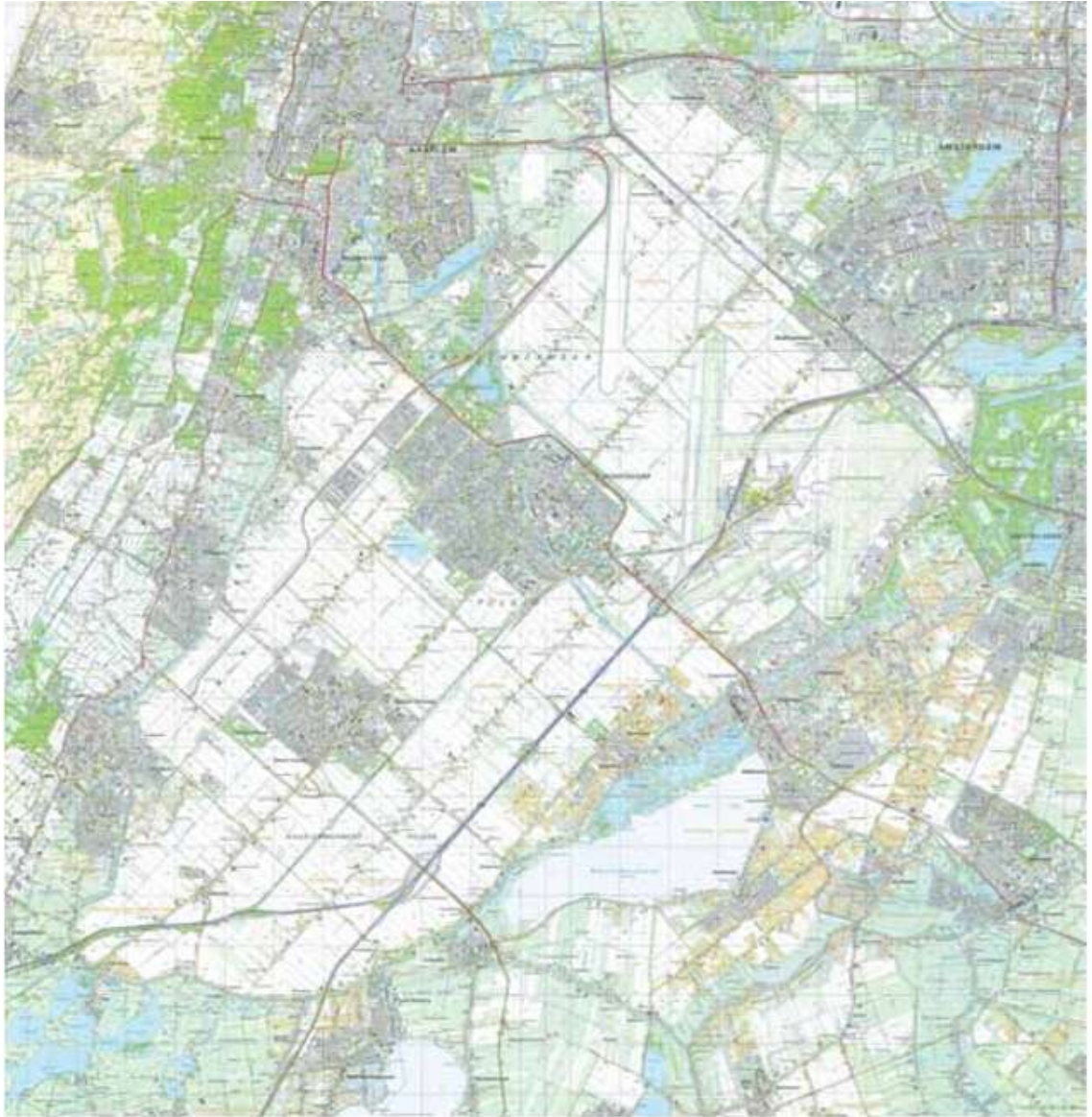
- maximaal 3 gevelvlaggen of 3 banieren per gevel
- lengte van de banieren niet langer dan 40% van de gevellengte en niet breder dan 1,50 m

Reclame-uitingen los van de gevel op bedrijventerreinen

- geen reclame-uitingen die het uitzicht op de openbare ruimte of het open landschap ernstig schaden
- geen reclame-uitingen op verkeersrotondes
- maximaal 3 vrijstaande vlaggenmasten of banieren
- maximaal één vrijstaande reclame-uiting per erf, anders dan vlaggen of banieren;
- reclamezuilen niet hoger dan 2,50 m en niet breder dan 0,75 m
- logistieke aanwijsborden ten behoeve van verzamelbedrijfsgebouwen niet hoger dan 4,00 m en niet breder dan 1,50 m
- indien er op een bedrijventerrein reeds met omgevingsvergunning opgerichte reclamezuilen met een grotere afmeting dan hiervoor vermeld aanwezig zijn, gelden deze zuilen als zogenaamde trendsetter en voldoet de reclame-uiting tot deze maatvoering aan redelijke eisen van welstand. Wanneer er sprake is van meerdere uitvoeringen mag een nieuwe zuil de afmetingen hebben van de grootste reeds vergunde zuil



Topografische kaart, 2000



Hoofdstuk 11 - Supervisie en beeldkwaliteit

Grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten moeten plaatsvinden binnen het kader van een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Wanneer door de gemeenteraad tot zulke ingrepen in stad of landschap wordt besloten, wordt voor een dergelijk gebied een supervisor aangesteld, die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied moet waarborgen. In plaats van één persoon kan ook een kwaliteitsteam worden ingesteld onder leiding van bijvoorbeeld de stadsarchitect (sinds 2016 polderarchitect) of een ontwerper. Dit team bestaat uit diverse leden, deels werkzaam bij de gemeente, deels uit een aantal externen (architecten). De supervisor kan desgevraagd advies geven bij veranderingen of het vastlopen van een plan. Ook het enthousiasmeren van ontwikkelingen binnen het plan hoort daar bij.

Iedere aanvraag om omgevingsvergunning – voor zover deze ziet op de activiteit bouwen – dient te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen een gebied waar een beeldkwaliteitsplan is opgesteld wordt ingediend, worden deze plannen voorgelegd aan de betreffende supervisor/het kwaliteitsteam. In overleg met de supervisor/het kwaliteitsteam wordt tot een aanvraag gekomen. Door de supervisor/voorzitter van het kwaliteitsteam te benoemen tot een gemandateerd welstandslid, kan deze de aanvraag toetsen aan redelijke eisen van welstand. Voorwaarde hiervoor is dat de beeldkwaliteitsplannen voldoen aan de vaststellingsvereisten die de Woningwet ten aanzien van de welstandsnota stelt. Een beeldkwaliteitsplan dient daarom bij de totstandkoming een zelfde traject te doorlopen als de totstandkoming van een welstandsnota. Alle reeds bestaande beeldkwaliteitsplannen, mits deze voldoen aan de daartoe gestelde eisen, worden als bijlage behorende bij deze welstandsnota vastgesteld. Op grond hiervan wordt het beeldkwaliteitsplan het toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen in de toekomst dit zelfde vaststellingstraject doorlopen.

Indien de inrichtingsfase is afgerond wordt de supervisie over het algemeen beëindigd. Wanneer het beeldkwaliteitsplan voldoet aan de eisen zoals hierboven aangegeven en dus deel uitmaakt van de welstandsnota, kunnen nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning, door de welstandscommissie, getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan geldt het vigerende welstandsregime als minimale eis.



Deel C – Nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude

Dit deel omvat de Welstandsnota van de voormalige gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude. Een bouwplan in Haarlemmerliede en Spaarnwoude wordt beoordeeld op basis van de criteria in dit deel. Klik op het betreffende hoofdstuk of onderstaande knoppen om verder te lezen.

Hoofdstuk 1 - Inleiding	37
Hoofdstuk 2 - Welstand op hoofdlijnen	39
Hoofdstuk 3 - Welstandscriteria objecten	46
Object 1 - Aanbouw	47
Object 2 - Bijgebouw	48
Object 3 - Gevelwijzigingen	49
Object 4 - Dakkapellen en dakramen	50
Object 5 - Erfafscheidingen	52
Object 6 - Installaties	53
Object 7 - Reclame	54
Object 8 - Woonboten	55
Object 9 - Rolluiken	56
Hoofdstuk 4 - Welstandscriteria gebieden	58
Gebied 1 - Spaarndam en Spaarnwoude	59
Gebied 2 - Penningsveer	62
Gebied 3 - Haarlemmerliede	64
Gebied 4 - Halfweg	66
Gebied 5 - Woongebied	68
Gebied 6 - Bedrijventerreinen	71
Gebied 7 - Droogmakerij	73
Gebied 8 - Veenweidegebied	75

Klik op een hoofdstuk om verder te lezen.

Gebruik de knoppen om te navigeren door het document.



Hoofdstuk 1 - Inleiding

De gemeente Haarlemmerliede heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2015 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren, waar mogelijk vereenvoudigen en meer afstemmen op de beleving van de burger.

Uitgangspunten

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Evenwicht

Haarlemmerliede en Spaarnwoude zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor burgers en bedrijven enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. In het beschermd gezicht, het veenweidegebied en langs enkele beeldbepalende (dorps)linten is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden, bedrijventerreinen en recreatiegebieden wil de gemeente zich wat betreft welstand meer terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief. Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

Gebruik van de nota

De welstandsnota is niet bedoeld als leesboek, maar opgesteld als een naslagwerk. De nota bevat verschillende beoordelingskaders. De verschillende hoofdstukken bevatten de criteria, die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Wie wil weten welke criteria op een aanvraag van toepassing zijn, doorloopt het hiernaast afgebeelde stroomschema. Indien gewenst kunnen bij de gemeente inlichtingen worden ingewonnen over de interpretatie van de welstandsnota in het licht van het beoogde plan.



Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de hoofdlijnen van welstand met daarin een algemene toelichting op welstand. Hierop volgen enkele algemene uitgangspunten voor de behandeling van bouwplannen in de invloedssfeer van monumenten en beeldbepalende objecten. Daarna is een toelichting op de procedure voor afwijkende plannen gegeven. De nota is in hoofdzaak geschreven voor het beheer van bestaande gebieden, plannen die de bestaande structuur of architectuur doorbreken zullen op een andere wijze beoordeeld worden. Dit kan vooraf op basis van bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan of beeldkwaliteitsplan danwel op basis van de algemene criteria, die de regels zijn van het architectonische vakmanschap en gelden als uitgangspunt voor iedere welstandsbeoordeling. Achteraf kan een plan beoordeeld worden aan de hand van de excessenregeling, waarin criteria staan voor bouwwerken en andere vergunningplichtige activiteiten die zonder vergunning of in afwijking van een vergunning zijn gerealiseerd, maar zo onder de maat zijn dat zij als exces moeten worden gezien. Met behulp van deze criteria kan de gemeente achteraf optreden tegen misstanden.

Hoofdstuk 3 bevat criteria voor veel voorkomende objecten als dakkapellen en bijgebouwen. In hoofdstuk 4 wordt voor de gebieden in de gemeente aangegeven op welke wijze het vakmanschap zou moeten worden ingevuld. De beschrijvingen en criteria geven aan welke eigenschappen wenselijk zijn en dienen als agenda voor de beoordeling door de welstandscommissie. In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen.



Hoofdstuk 2 - Welstand op hoofdlijnen

Dit hoofdstuk beschrijft de grondslag voor de welstandsnota. Deze is onderdeel van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente, waarvan ook bestemmingsplannen en cultuurhistorie deel uitmaken. Dit hoofdstuk begint met de basisbeginselen van welstand en een toelichting op de omgang met erfgoed in de welstandstoets. Daarna volgen de algemene criteria, de excessenregeling en toelichting op de te volgen procedure bij grote bouwplannen die afwijken van de gangbare structuur.

Redelijke eisen van welstand

Volgens de Woningwet moet een plan voldoen aan redelijke eisen van welstand. Deze eisen betreffen het bouwwerk op zichzelf en in zijn omgeving. In deze nota is dit vertaald in een nadruk op de beleving van de bebouwing vanuit de openbare ruimte en het landschap. Bouwdelen in het zicht zijn belangrijker voor het algemeen belang dan bouwdelen die aan het oog onttrokken zijn. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog.

De gemeente hanteert beoordelingskaders, waarin deze aspecten zijn verwerkt in beschrijvingen en criteria. Daarbij wordt onder meer de invloed van een plan op het straatbeeld en het aanzien van de gemeente als geheel gewogen. Voor een zijstraat in het woongebied gelden andere criteria dan voor een ingrijpende verbouwing van een monumentale kerk of een nieuw te bouwen woning aan het dijklint. Naarmate een plan meer invloed heeft op de identiteit van de gemeente zullen er meer aspecten worden betrokken bij de beoordeling en zal er zorgvuldiger worden gewogen. Daarnaast moet worden bekeken of het een omgeving betreft, die vooral moet worden beheerd of een omgeving die aan verandering onderhevig is.

Gebieden en objecten

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. De welstandscriteria zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven.

Net als te onderscheiden gebieden zijn er bescheiden objecten, die zich lenen voor vereenvoudigde toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Voor dit soort plannen zijn zo eenduidig en meetbaar mogelijke criteria opgenomen, die de planindienaar vooraf een grote mate van duidelijkheid geven over de uitkomst van de toetsing.

Welstand en erfgoed

De gemeente kent een rijke cultuurhistorie en een omvangrijk cultuurhistorisch erfgoed. Het karakter van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude is eeuwenlang bepaald door de strijd tegen het water. De gemeente werd aan de noordkant begrensd door het IJ, nu grotendeels ingepolderd, en aan de zuidkant door het Haarlemmermeer, nu de Haarlemmermeerpolder. Dit blijkt ook uit de lijst van monumenten, waarop dijken, sluizen en gebouwen van het Hoogheemraadschap van Rijnland staan. Daarnaast heeft ook de strategische positie van de gemeente zijn weerslag gehad op de nalatenschap van het verleden. Militaire verdedigingswerken zijn over het hele grondgebied verspreid te vinden. De gemeente beschikt over een groot aantal monumenten; 13 Rijksmonumenten; 8 provinciale monumenten en 23 gemeentelijke monumenten (februari 2012). Spaarndam is aangewezen tot Beschermd Dorpsgezicht (grotendeels onderdeel van de gemeente Haarlem en binnen de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude rondom Het Rijnlands Huis) en een aantal forten en objecten behoort tot de Stelling van Amsterdam, werelderfgoed.



Door middel van de Subsidieverordening instandhouding gemeentelijke monumenten Haarlemmerliede en Spaarnwoude (2010) voert de gemeente een actief beleid om de monumentale waarde van gemeentelijke monumenten in stand te houden.

De erfgoedwaarde van een object of gebied is daarnaast van invloed op de aanvaardbaarheid van plannen en wordt daarom meegewogen bij de welstandsbeoordeling.

Waarde en beleid

Van belang voor cultureel erfgoed is allereerst de waarde van het object op zich. Elk pand of bouwwerk heeft een eigen architectuur en daarmee wat betreft de vormgeving een eigen logica. De Stompe Toren van Spaarnwoude en het stoomgemaal van Halfweg zijn flink verschillende objecten maar zijn vergelijkbaar in historische waarde. Daarnaast is er veelal sprake van ensemblewaarde, die voor boerderijen een andere logica heeft dan de bebouwing op een fort. Om recht te doen aan de bijzondere waarde stelt de gemeente aanvullende eisen aan plannen voor en binnen de invloedssfeer van cultureel erfgoed. De gemeente wenst de ontwikkeling in beginsel te beperken tot het versterken of herstellen van historisch wenselijke eigenschappen danwel het faciliteren van nieuw gebruik met als doel het behoud van de panden. Aanpassingen betreffen in de regel kleine wijzigingen, die het aanzien van de gebouwen niet schaden zoals bescheiden dakkapellen aan de achterzijde of bijgebouwen uit het zicht vanuit de openbare ruimte. Ingrijpende wijzigingen zijn uitzonderingen, die in de regel zorgvuldig en terughoudend in het bestaande beeld moeten worden ingepast.

De gemeente zet in op behoud danwel versterking van het cultuurhistorisch karakter van de gebouwen, waarbij voor kleine wijzigingen een gelijke architectuur uitgangspunt is maar voor grotere wijzigingen een meer eigentijdse architectuur eveneens passend kan zijn.

Bij de beoordeling van kleinere wijzigingen zal de commissie onder meer de inpassing daarvan in de ordening op het erf en het karakter van het pand bezien waarbij onder meer aandacht zal worden geschonken aan de architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik.

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit.

Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Uitgangspunten

Aanpassingen aan erfgoed vergen altijd een bijzondere inzet. De volgende algemene uitgangspunten zijn van toepassing bij de beoordeling van plannen:

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



Afwijkende plannen

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

Algemene criteria

De algemene welstandscriteria richten zich op het vakmanschap. In bijzondere situaties wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan zijn als een bouwplan past binnen de criteria voor objecten of gebieden en toch duidelijk onder de maat blijft of als het afwijkt van de omgeving maar door bijzondere schoonheid wél aan redelijke eisen van welstand voldoet.

- *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- *Relatie tussen bouwwerk en omgeving*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
- *Betekeningen van vormen in sociaal-culturele context*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.
- *Schaal en maatverhoudingen*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- *Materiaal, textuur, kleur en licht*
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.



Excessen

Van een exces is sprake als het uiterlijk van een bouwwerk sterk afwijkt van en afbreuk doet aan de omgeving. Ook plannen die niet preventief worden getoetst moeten passen in het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en architectuur van het bestaande gebied.

De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een exces bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen op excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan.

De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft een exces betrekking op:

- *Het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving*
De plaatsing van een schuur of hoge schutting voor de voorgevel of het dichttimmeren van gevelopeningen kan het zicht op een bouwwerk hinderen. Dit geldt ook voor het plaatsen van een (flink) bijgebouw naast een fort of stolp.
- *Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden*
Aanpassingen aan een bouwwerk kunnen de architectonische bijzonderheden van een pand zodanig beschadigen dat het in strijd is met redelijke eisen van welstand. Een toegevoegd wezensvreemd element dat de architectuur van een pand ontkent, kan het oorspronkelijk karakter van een bouwwerk (deels) teniet doen, net als achterstallig onderhoud aan de buitenzijde van een bouwwerk. Van een andere orde zijn bouwwerken die door een calamiteit geheel of gedeeltelijk onherstelbaar zijn beschadigd. Het in stand laten van dit soort objecten kan een exces zijn.
- *Armoedig materiaalgebruik*
Omdat materialen die niet geschikt zijn als bouw materiaal kunnen leiden tot een armoedige en ook gevaarlijke situaties, kan de gemeente op basis van welstand verlangen dat een ander materiaal wordt gebruikt.
- *Felle of contrasterende kleuren*
Het toepassen van felle kleuren of kleuren die contrasteren met de directe omgeving, kan leiden tot een onrustig beeld en is daarom welstandshalve ongewenst.
- *Te opdringerige reclames*
Een veelheid of hinderlijk in het oog springende reclame kan een exces zijn. Dat geldt niet alleen voor extern aangebrachte reclames, maar ook voor intern aangebrachte reclames die het uiterlijk van een gebouw beïnvloeden zoals beplakte glazen puien. Of er daadwerkelijk sprake is van een exces is onder andere afhankelijk van de ligging en de omvang van het gebouw.
- *Een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is*
Een gevel kan door een veelvoud van kleine toegevoegde elementen te veel uit de toon vallen. Daarnaast kunnen een of meerdere nieuwe gebouwen de samenhang in een gebied verstoren doordat de kenmerken hiervan teveel afwijken van wat gebruikelijk is.

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



Grotere projecten

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart uit hoofdstuk 4, zoals bijvoorbeeld nieuwe woon- en werkgebieden in agrarisch gebied, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt.

Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden in dat geval opgesteld door de gemeente of in overleg met de commissie. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De gemeente maakt daarnaast gebruik van stedenbouwkundige plannen of beeldkwaliteitplannen om sturing te geven aan veranderingen. Momenteel geldt er aanvullend ruimtelijk beleid voor de dorpskern van Halfweg. In het betreffende gebied is een verwijzing naar dit plan opgenomen.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Om de algemene ruimtelijke kwaliteit te sturen hanteert de gemeente enkele kaders. Naast de bestemmingsplannen zijn er enkele visies die voor het gehele grondgebied van de gemeente gelden.

Structuurvisie 2035 (2012)

De structuurvisie 'Samen naar een groene, duurzame en economisch sterke gemeente in 2035' geeft een visie op het (gewenste) ruimtelijke ontwikkelingsperspectief van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude en een kader op basis waarvan (ruimtelijke) initiatieven worden beoordeeld.

De centrale ambitie luidt: behoud (en zo mogelijk versterken) van de identiteit van een groene, kleinschalige en zelfstandige gemeente. Deze centrale ambitie verwoord en verbeeld in de structuurvisie wordt uitgewerkt in een aantal uitgangspunten en doelstellingen voor vijf thema's. De belangrijkste van belang voor het welstandsbeleid zijn:

- Behouden groene bestemming en natuurwaarden groene buffer, teneinde de identiteit van Haarlemmerliede en Spaarnwoude als metropolaan landschapspark te behouden. Bebouwing in het buitengebied moet passen in het landschap en gekoppeld zijn aan agrarische of recreatieve activiteiten.
- Behoud van het kleinschalige landelijke karakter van de Haarlemmerliede, Penningsveer en Spaarnwoude en in stand houden van Haarlemmerliede en Spaarnwoude als lintbebouwing in hun groene landelijke omgeving. De kern Halfweg heeft een meer stedelijk karakter (vooral bepaald door de aanwezige bedrijventerreinen aan de Haarlemmerstraatweg) maar ingezet wordt op verbetering van het uiterlijk van het dorp en herstel van de eenheid van het dorp. Ten aanzien van de woningbouwlocatie in Penningsveer wordt ingezet op aansluiting op de historie van het gebied.
- In Spaarndam moet rekening worden gehouden met het beschermd dorpsgezicht. De ruimtelijke opgaven zijn de binnenstedelijke vernieuwing van de bestaande woonomgeving en de centrumfunctie, een nieuwe centrumontwikkeling en de ontwikkeling van woonwijk SpaarneBuiten.
- Inbreidingslocaties worden gekenmerkt door een goede stedenbouwkundig inpassing en passende nieuwbouw in zijn omgeving (onder andere wat betreft volume, bouwhoogte en uitstraling). De kernen lenen zich voor experimentele of welstandsvrije bouw. Beperkte hoogbouw en een meer moderne bouwstijl worden niet op voorhand afgewezen, maar per geval beoordeeld. Het gaat dan om maatwerk.



Groenstructuurvisie Ruim baan voor groen (2014)

Om de ambitie van behoud van de groene bestemming is een groenstructuur-plan opgesteld. Dit plan biedt een beleidskader voor behoud en ontwikkeling van het groen in de gemeente, het groen dat kenmerkend is voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van het landschap, met name ook van de kernen. Het plan is een vertaling van de hoofdlijnen uit de structuurvisie en geeft een aanzet om deze visie uit te voeren door middel van een aantal projectvoorstellen.

Beeldkwaliteitplan PolanenPark (september 2014)

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied PolanenPark tot een hoogwaardig bedrijvenpark is door de marktpartijen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het document vormt de basis voor de bouwplannen, dient als leidraad voor het architectonisch beeld, en bevordert de samenhang tussen de gebouwen. De welstandscriteria voor bedrijventerreinen in de welstandsnota van 2004 hebben als handreiking gediend bij het opstellen van dit beeldkwaliteit-plan en worden verder gespecificeerd. Dit beeldkwaliteitplan is niet vastgesteld door het gemeentebestuur, maar wel vertaald in het betreffende bestemmingsplan.

Ontwikkeling Sectorpark Halfweg; Fase 2: stedenbouwkundig ontwerp (september 2014)

In fase 1 is een flexibel gebiedsconcept opgesteld (duurzaamheid, vrije kavel-keuze en particulier opdrachtgeverschap, zelfbouw). Fase 2 biedt een stedenbouwkundig ontwerp inclusief criteria voor ruimtelijke kwaliteit. In deze welstandsnota is dit gebied opgenomen als een te ontwikkelen deelgebied beschreven. De uitgangspunten en beschrijvingen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn van toepassing op de ontwikkeling van het gebied. Na realisatie (een woongebied) wordt het gebied in de beheerfase toegevoegd aan het betreffende gebied, waarna de gebiedsgerichte criteria van toepassing zullen zijn.

Ontwerp Gebiedsvisie, ontwikkeling dorpskern Halfweg (september 2014)

Voor de Dorpskern Halfweg is door het college een visie op hoofdlijnen vastgesteld, de opmaat naar een Gebiedsvisie. In deze visie op hoofdlijnen wordt een samenhangend ruimtelijk beeld geschetst en worden keuzes gemaakt in de ontwikkelmogelijkheden in de dorpskern Halfweg. Die keuzes kunnen door de gemeente of door particuliere partijen uitgewerkt worden in vernieuwing van vastgoed of openbare ruimte.

De kernopgave luidt: Een sterker dorpshart, met meer woningen, meer ruimte voor ontmoeting en betere maatschappelijke voorzieningen. Ambities voortvloeiend uit deze kernopgave zijn bijvoorbeeld:

- De kwaliteit van de openbare ruimte vooral op of langs de belangrijke routes opwaarderen.
- Duurzame kwaliteit toevoegen. Dat wil zeggen dat nieuwe gebouwen en openbare ruimten toekomstbestendig worden (zo mogelijk flexibel in gebruik).
- Verrommeling of verpaupering voorkomen. Transformatie of functiewijziging van versleten gebouwen kan zorgen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In deze visie zijn enkele richtlijnen over beeldkwaliteit opgenomen die in de uiteindelijke gebiedsvisie nog nader zullen worden uitgewerkt. Een van de richtlijnen luidt bijvoorbeeld:

Het kerkensemble aan de Dr. Schaepmanstraat neemt een prominente plek in binnen het plangebied. Door de ruimte rondom de kerk anders in te richten (rondom als plein) wordt deze positie nog eens extra benadrukt. Voor de nieuwbouw wordt qua materiaal aansluiting gezocht bij gebouwen in de directe omgeving, om zo de onderlinge samenhang te vergroten. Een eventuele keuze voor een eigentijdse architectuur en vormgeving kan er voor zorgen dat nieuwe gebouwen tezamen ook een ensemble vormen.

Relevante ambities uit de visie op hoofdlijnen voor de welstandsnota, richtlijnen voor beeldkwaliteit en aangewezen beeldbepalende gebouwen zijn, voor zover mogelijk, in het gebiedsgerichte beleid verwerkt.



Beeldkwaliteitsplan Penningsveer

Het beeldkwaliteitsplan Penningsveer beschrijft een ruimtelijk streefbeeld voor Fort Penningsveer en nabije omgeving (een verrommelde situatie) en is bedoeld om sturing te geven aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op en rond fort Penningsveer. De doelstellingen zijn:

- vergroten van de herkenbaarheid van het fort,
- verbetering van het routenetwerk en recreatieve voorzieningen,
- vergroten van de ecologische en economische toekomstwaarde,
- behoud en herstel van aanwezige waarden.
- Het gebied is verdeeld in drie zones (de zone van het fort, de woonzone en de zone met de jachthaven) en beschrijft voor elke zone beeldkwaliteitseisen.

Bestemmingsplannen

Actualisatie van de bestemmingsplan is in de gemeente inmiddels (nagenoeg) afgerond en het aantal vigerende bestemmingsplannen is teruggebracht van twintig naar vier. Alleen het bestemmingsplan Halfweg (2008) is nog onderwerp van actualisatie. Als systematiek is gekozen voor enige flexibiliteit; in principe is de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd en worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van afwijkingen (via een omgevingsvergunning).



Hoofdstuk 3 - Welstandscriteria objecten

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

Vergunning

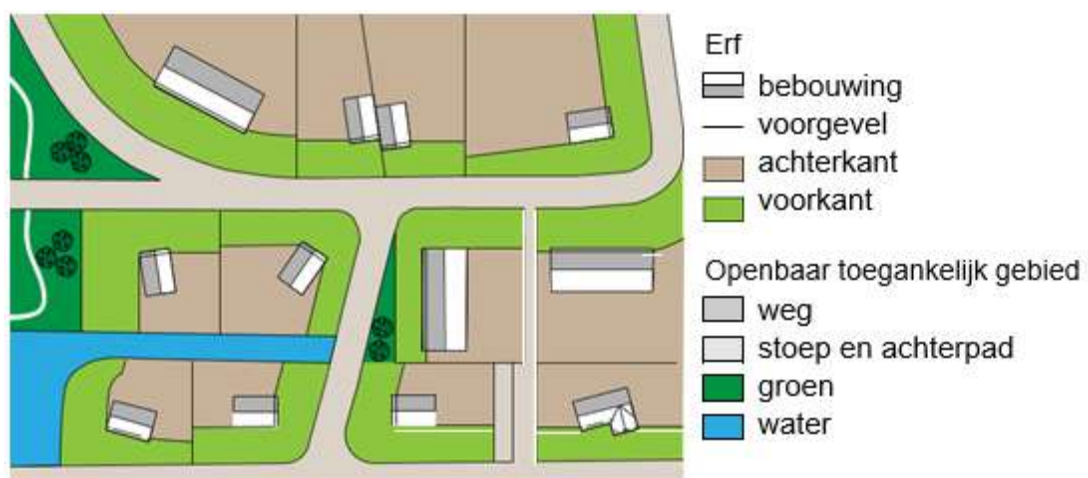
De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, is een welstandstoets nodig. In dit geval treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als het bestemmingsplan geen bezwaar oplevert, wordt het bouwplan getoetst aan de objectcriteria. Voldoet het bouwplan niet aan deze criteria of is er sprake van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria, dan wordt bij de beoordeling van het bouwplan tevens gebruik gemaakt van de gebiedscriteria en algemene criteria.

Standaardplan

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

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken. Onder *achterkant* wordt verstaan het erf achter de lijn op 1,00 m achter de voorgevellijn die evenwijdig loopt aan het openbaar toegankelijk gebied, inclusief de grond onder het hoofdgebouw en het gehele achtererf, alsmede de gevels en dakvlakken ter plaatse van dit deel van het erf. Onder *voorkant* wordt verstaan het erf en de daarboven gelegen gevels en dakvlakken die geen onderdeel van een achterkant zijn.



Illustratie met uitleg over voor- en achterkant van erven.

Object 1 - Aanbouw

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

Beoordeling

Een aanbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Een soepele beoordeling van aanbouwen vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

- aanbouwen zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw
- ten minste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn plaatsen met uitzondering van erkers aan de voorgevel
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond en eventueel afgeschuinde hoeken
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap of serredak (kap hoofdgebouw niet doortrekken over aanbouw)
- vormgeving afstemmen op oorspronkelijk pand met een bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiborden en overstekken
- materialen en kleuren van zichtbare delen gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren als serre of overkapping
- bij tussenwoningen een overgang toepassen door bijvoorbeeld een gemetselde muur op de erfgrens

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

Plaatsing

- hoekaanbouwen alleen aan achterkanten
- afstand tot erfgrens minstens 1,00 m en in beschermd gezicht minstens 3,00 m

Vorm en maat

- aan voorkanten voorzien van ramen, met uitzondering van overkappingen
- overkappingen zijn minimaal aan twee zijden open
- breedte aan voorgevel gelijk aan breedte kozijn waaraan erker wordt geplaatst
- diepte aan de voorgevel hoogstens 1,00 m
- lager dan het hoofdgebouw met aan voorkanten een maximum van 4,00 m en tot 0,30 m boven vloer eerste verdieping hoofdgebouw
- in het beschermd gezicht:
 - detaillering overeenkomstig hoofdgebouw
 - hoogte maximaal 3,00 m
 - breedte aan de zijgevel hoogstens de breedte van de oorspronkelijke gevel
 - diepte aan de zijgevel maximaal 3,25 m



Object 2 - Bijgebouw

Een bijgebouw is een grondgebonden bouwwerk van in beginsel één bouwlaag los van het hoofdgebouw, zoals een garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Beoordeling

Een bijgebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Een soepele beoordeling van bijgebouwen vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

- ondergeschikt aan hoofdgebouw (laat contour en silhouet hoofdgebouw intact)
- per erf één of twee bijgebouwen (eventueel te vergroten in identieke vormgeving)
- vormgeven in één bouwlaag met een rechthoekige plattegrond
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap of een flauw hellend glazen kassendak
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren in traditionele materialen en kleuren zoals hout en baksteen in gedekte tinten

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

Plaatsing en aantal

- minstens 1,00 m achter de voorgevellijn plaatsen
- afstand tot erfgrans minstens 1,00 m en in beschermd gezicht minstens 3,00 m

Vorm en maat

- bescheiden detaillering zonder nadrukkelijke ornamenten, boeiboorden en overstekken
- een vrijstaande overkapping is minimaal aan twee zijden open
- hoogte maximaal 3,00 m en met kap in totaal maximaal 5,00 m
- in beschermd gezicht:
 - detaillering overeenkomstig hoofdgebouw
 - dakvorm en helling afstemmen op hoofdgebouw



Object 3 - Gevelwijzigingen

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat.

Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Een soepele beoordeling van gevelwijzigingen vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

- samenhang straatwand op hoofdlijnen behouden
- hoofdindeling gelijk aan huidig of oorspronkelijk kozijn
- dimensionering nieuwe invulling afstemmen op de gevel
- gevelopeningen niet blinderen
- materialen en kleuren afstemmen op de gevel

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

- als binnen één bouwblok en/of bij een identieke woning in een vergelijkbare situatie aan de voorgevel al een welstandshalve goedgekeurde gevelwijziging is vergund, dan is de vormgeving en maatvoering hiervan bepalend voor de te realiseren gevelwijziging aan de voorgevel van de overige woningen in het bouwblok of van dit woningtype
- vormgeving monumenten en ander erfgoed gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- profilering kozijnen monumenten en ander erfgoed blijft gelijk
- bestaande details als lateien, dorpels, raamlijsten en speklagen behouden
- in beschermd gezicht materialen en kleuren gelijk aan de gevel



Object 4 - Dakkapellen en dakramen

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak.

Beoordeling

Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

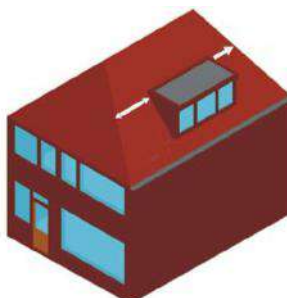
Basiscriteria

Een soepele beoordeling van dakkapellen vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn aanhouden)
- dakkapellen raken de gootlijn als dit bijdraagt aan de architectuur van de gevel als onderdeel van de straatwand
- 0,50 tot 1,00 m onder dakkapel en minstens 0,50 m boven en naast dakkapel
- op individuele woning centreren in het dakvlak of lijnen aan geleiding gevel
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,75 m
- plat afdekken of aan achterkanten bij een minimale dakhelling van 60 graden aankappen
- kozijnen direct op het dakvlak aansluiten
- dakramen vlak in het dakvlak plaatsen
- bescheiden detailleren zonder nadrukkelijke ornamenten



Dakkapel is een ondergeschikt element, dus niet op een wolfseind plaatsen



Bij schilddaken de kleinste afstand hanteren voor de plaatsing in het dakvlak



Dakkapel in mansardekap in onderste dakvlak plaatsen en aansluiten op knik

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

Plaatsing en aantal

- in een mansardekap aansluiten op de knik en in de gootlijn plaatsen
- afstand tot voordakvlak minstens 1,00 m
- in beschermd gezicht afstand tot zijkanten dakvlak minstens 1,00 m
- aan voorkanten hoogstens één dakkapel per woning per dakvlak (geen dakkapellen op aanbouwen en bijgebouwen)
- in beschermd gezicht in ieder dakvlak hoogstens één dakkapel of dakraam

Vorm en maat

- de dakkapel is gelijkvormig aan aanwezige dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- detaillering, materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- zijwangen donker, wit, zingrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel
- de kap van een aangekapte dakkapel gelijk uitvoeren als kap hoofdgebouw
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- hoogte aan voorkanten maximaal 1,50 m
- in beschermd gezicht:
 - ontwerpaandacht voor alle details
 - breedte aan voorkanten hoogstens 2,00 m, aan achterkanten 3,00 m



Object 5 - Erfafscheidingen

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

Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Een soepele beoordeling van erfafscheidingen vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

- voor de voorgevellijn maximaal 1,00 m hoog
- achter de voorgevellijn maximaal 2,25 m hoog
- eenduidige vormgeving (geen combinatie van diverse vormen en materialen)
- materialen als metselwerk, hout danwel te begroeien draadstaal (of spijlen) gebruiken aansluitend op erfafscheiding naastgelegen percelen
- terughoudend in kleur

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

Vorm en maat

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- erfafscheidingen in beschermd gezicht:
- standaardplannen zijn leidend voor vergelijkbare situaties
- vormgeving afstemmen op hoofdgebouw
- maximaal 1,00 m hoog of maximaal 2,00 m hoog mits op minsten 3,00 m achter de voorgevel geplaatst



Object 6 - Installaties

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

Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Een soepele beoordeling van installaties vindt plaats aan de hand van onderstaande criteria:

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

Aanvullende criteria

Voor een gewone en bijzondere beoordeling gelden de volgende aanvullingen:

Vorm en maat

- installatie en bijbehorende voorzieningen, zoals afvoerpijpen en bevestigings-constructie, als één geheel vormgeven
- doorsnede schotelantenne maximaal 2,00 m
- installatie aan het gebouw is maximaal 0,50 m hoog en 1,00 m breed



Object 7 - Reclame

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames, spandoeken en vlaggen bepalen in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Reclames in gebieden met commerciële functies kunnen op zijn plaats zijn en de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, maar kunnen daar qua vormgeving, omvang en hoeveelheid ook afbreuk aan doen. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclames ongewenst. Voor reclame is in veel gevallen een vergunning nodig. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure.

Beoordeling

Een reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Reclame aan de gevel

Reclame aan de gevel wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- alleen reclame voor bedrijfsnaam, diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- loodrecht op, of evenwijdig en vlak aan de gevel op bouwlagen met winkel- of bedrijfsbestemming (voorkom hinder voor woningen in de omgeving)
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- hoogstens één vlakke en één haakse reclame per gevel
- aan voorgevels vormgeven als zelfstandig element
- maatvoering en detaillering afstemmen op hoofdgebouw en architectuur van de gevel
- aanwezige samenhang en ritmiek van het straatbeeld behouden
- reclame waar mogelijk integreren in de architectuur en beperken tot het hoogst noodzakelijk
- in beginsel uitvoeren als naamsvermelding in losse letters
- onverlicht (geen bewegende delen, lichtkranten, daglichtreflecterende reclame of aangelichte reclame)

Reclame los van de gevel

Reclame los van de gevel wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- alleen reclame voor bedrijfsnaam, diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- plaatsen bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- reclame plaatsen met behoud van uitzicht op of vanaf de openbare ruimte
- hoogstens één vrijstaande reclame per erf

Vorm

- vormgeven als zelfstandig element
- maatvoering en detaillering afstemmen op hoofdgebouw
- beperken tot het hoogst noodzakelijke
- onverlicht (geen bewegende delen, lichtkranten, daglichtreflecterende reclame of aangelichte reclame)



Object 8 - Woonboten

Op verschillende plekken in de gemeente liggen woonboten. Door hun ligging in het veelal open landschap bepalen zij mede het beeld, zowel vanaf het water als vanuit het land. Er is onderscheid in woonvaartuigen, woonschepen en woonarken.

Woonvaartuigen zijn van oorsprong schepen. De woonvaartuigen zijn in verschillende typen te vinden. Door de opbouw is wonen de hoofdfunctie geworden. De vaartuigen hebben heldere belijningen en veelal een leeg voor- en achterdek. De hoofdmassa is één laag hoog. De detaillering is zorgvuldig. De meest voorkomende materialen zijn hout, staal en glas. De platte tot licht hellende daken zijn in principe afgedekt met zink, lood of bitumen. Het materiaal-en kleurgebruik is terughoudend en aangepast aan het oorspronkelijke uiterlijk van het schip en ingepast in het landschap. Bij *woonschepen* is het schip door kleine aanpassingen voor wonen geschikt gemaakt. Het schip kan nog zelfstandig varen. Het oorspronkelijke uiterlijk van het scheepstype is hierdoor in principe nauwelijks gewijzigd. Bij de *woonarken* is de woonfunctie duidelijk afleesbaar. De hoofdvorm is eenvoudig en helder geled. De massa is meestal één, soms twee lagen hoog en afgedekt met een plat of licht hellend dak. De beëindiging van het hoofdvolume is vaak benadrukt door bijvoorbeeld een overstek. Detaillering, materiaal-en kleurgebruik zijn eenvoudig en zorgvuldig. Het woonvolume is in principe bekleed met houten beschot. Het dak is veelal afgedekt met bitumen.

Beoordeling

Een woonboten voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria woonvaartuigen

Woonvaartuigen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaats en massa

- de ligging is parallel aan de oever
- ruimte tussen woonschepen behouden
- oorspronkelijke vorm en belijning zoveel mogelijk handhaven
- een lage opbouw met een plat of licht hellend dak
- gangboorden, voor- en achterdek leeghouden
- aan- en opbouwen binnen de omtrek van het casco plaatsen

Vormgeving

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig
- gevels hebben een heldere geleding
- beëindiging hoofdmassa benadrukken door bijvoorbeeld boeibord of dak met overstek
- grote vlakken van de woonbebouwing bestaan in beginsel uit hout
- woonarken hebben een donkere kleur, aangepast aan het landelijk gebied



Criteria woonschepen

Woonschepen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Vormgeving

- woonschepen hebben voor het oorspronkelijke schip passende vormen, uitwerking en kleurstelling
- kenmerkende lijnen handhaven:
 - de zeeg in onder meer gangboord en den herkenbaar houden
 - contouren van luikenkap, den, roef en (indien van toepassing) stuurhuis passen bij de romp, waarbij de historie van het scheepstype uitgangspunt vormt
- toegang tot de woning opnemen in hoofdvorm (niet verzelfstandigen)

Criteria woonarken

Woonarken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaats en massa

- de ligging is parallel aan de oever
- woonarken opbouwen uit één lage opbouw met een plat of licht hellend dak
- de hoofdmassa is helder geled
- de hoofdmassa heeft een eenvoudige hoofdvorm

Vormgeving

- de detaillering is eenvoudig en zorgvuldig
- gevels hebben een heldere geleiding
- beëindiging hoofdmassa benadrukken door bijvoorbeeld boeibord of dak met overstek
- grote vlakken van de woonbebouwing bestaan in beginsel uit hout
- woonarken hebben een donkere kleur, aangepast aan het landelijk gebied

Object 9 - Rolluiken

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

Beoordeling

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een standaardplan of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten en ander erfgoed, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aan de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel mits voor minstens 75% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel inpassen
- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel



Welstandsgebieden Haarlemmerliede en Spaarnwoude



Gebieden

- | | | | |
|---|--|---|-------|
|  | Dorpsgezicht Spaarndam en kern Spaarnwoude |  | Water |
|  | Lint Penningsveer | | |
|  | Dorpslint Haarlemmerliede | | |
|  | Dorpskern Halfweg | | |
|  | Woongebied | | |
|  | Bedrijventerrein | | |
|  | Droogmakerij | | |
|  | Veenweidegebied | | |



Hoofdstuk 4 - Welstandscriteria gebieden

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen. De kaart met welstandsniveaus is te vinden aan het begin van hoofdstuk 3, op pagina 16.

De woongebieden, bedrijventerreinen en de droogmakerij zijn gewoon welstandsgebied. Bouwplannen in deze gebieden doen geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op het straatbeeld veelal eenvoudiger beoordeeld kunnen worden dan bouwplannen aan voorkanten. In enkele woongebieden worden de objecten uit hoofdstuk 3 soepel beoordeeld.

Daarnaast zijn er bijzondere gebieden: de dorpskernen het buitengebied en het beschermd gezicht. Hier is extra inspanning ten behoeve van het behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst.

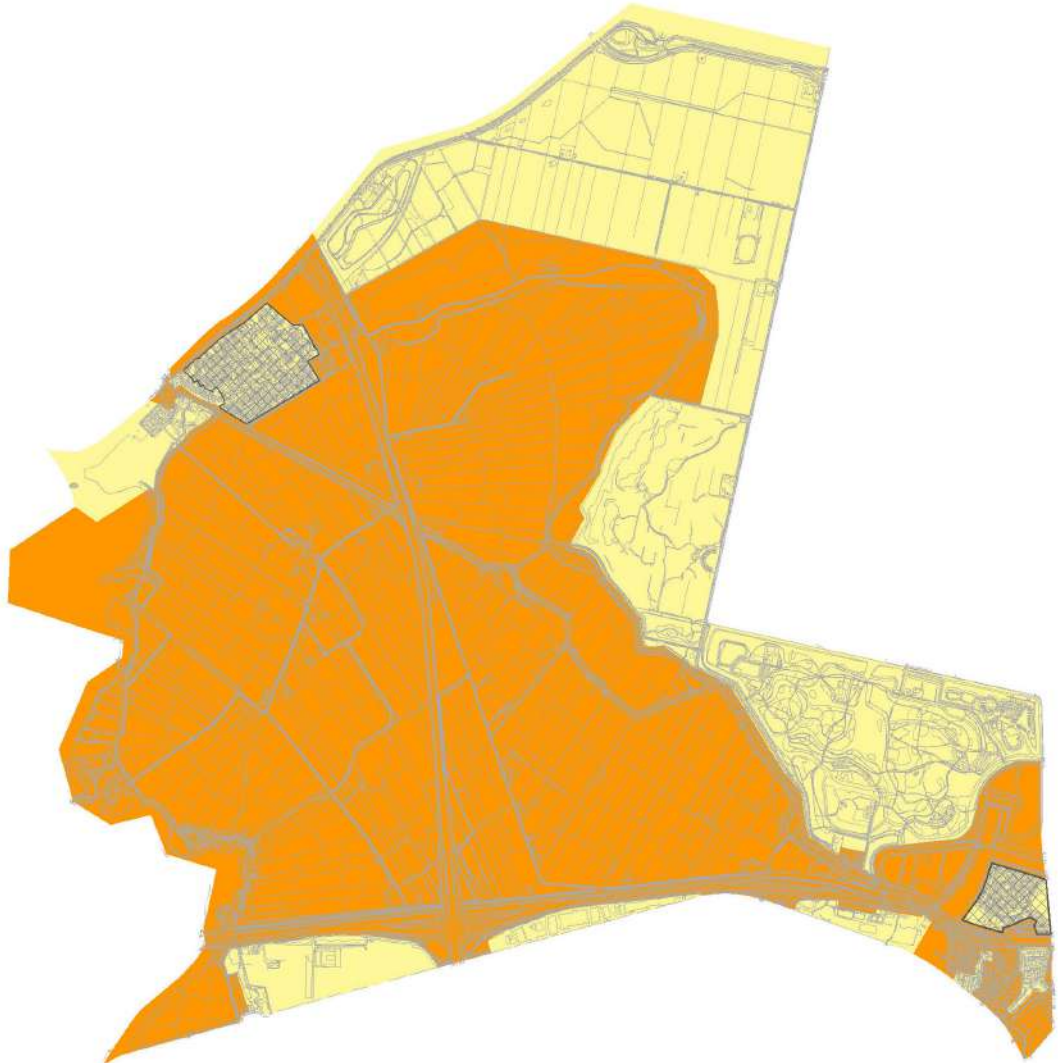
Gebieden

Ter ondersteuning van de verschillende niveaus van welstand is een aantal gebiedsbeschrijvingen gemaakt. Afhankelijk van het gevraagde niveau van welstand zijn de onderscheidende karakteristieken meer of minder uitgebreid beschreven.

Per gebied is een naast een beschrijving een aantal criteria opgenomen. Deze gebiedsgerichte welstandscriteria moeten worden gezien als de gewenste eigenschappen van het bouwplan. De welstandscriteria zijn onderverdeeld in criteria betreffende de relatie met de omgeving van het bouwwerk, de bouw-massa, de architectonische uitwerking, materiaal en kleur. Met de welstandscriteria kan de commissie binnen de grenzen van het bestemmingsplan een gewogen oordeel vormen. In aanvulling op de tekst zijn foto's opgenomen, die een impressie van het gebied geven.



Welstandsniveaus Haarlemmerliede en Spaarnwoude



Niveaus

-  Bijzonder
-  Gewoon
-  Gewoon, objecten soepel



Gebied 1 - Spaarndam en Spaarnwoude

Beschrijving

Spaarnwoude en het beschermd dorpsgezicht Spaarndam zijn twee gebieden met een vergelijkbaar karakter. Beide gebieden hebben een open karakter met daarin enkele, overwegend historische, objecten. Spaarndam-West bevat de bebouwing in de directe omgeving van de sluis, waarbij het Rijnlandshuis het meest in het oog springt. In Spaarnwoude is de kerk het herkenningspunt vanwege de verhoogde en vrije ligging. Rondom de kerk staan enkele boerderijen en woningen.

Spaarndam

Het Rijnlandshuis is een langgerekt gebouw aan de Spaarndammerdijk. Het gebouw is georiënteerd op het gebied dat achter het huis ligt. In het midden wordt de langgerekte vorm gebroken door een entreegedeelte dat hoger is en bestaat uit twee lagen met een piramide dak dat is voorzien van kleine dakkapellen. Op de punt van het dak staat een klokkentoren. De rest van het huis heeft een eenvoudige opbouw van één laag met een zadeldak. Staande ramen zorgen ervoor dat de gevels een duidelijke verticale geleiding hebben. De ramen zijn onderverdeeld met roeden. Aan de straatzijde is de gevel gesloten. Het gebouw heeft strakke rooi- en noklijnen. De gevels zijn van baksteen, hoewel de tweede laag van het entreegedeelte is afgetimmerd.

Spaarnwoude

De bebouwing in Spaarnwoude is vrijstaand en afwisselend. Naast boerderijen met bijgebouwen staan er ook woonhuizen. De bebouwing is georiënteerd op de weg, hoewel de voorgevel niet altijd evenwijdig aan de weg ligt. Ze hebben een onderbouw van één laag met kap. Zadeldaken, samengestelde kappen en wolfseinden komen voor. Hoogte en richting van goot en nok wisselen. De gevels hebben staande ramen die zijn onderverdeeld met roeden. De detaillering is zorgvuldig. Met name bij de oudere panden komen fijne baksteendetail-eringen in de gevel voor als drukbogen of rollagen. Tevens komen balkankers en gootklossen voor. Bijgebouwen zijn over het algemeen ondergeschikt aan de hoofdgebouwen en staan er achter.

Het materiaal- en kleurgebruik is in beide gebieden traditioneel. De gevels van hoofdgebouwen zijn van baksteen in aardetinten. Enkele gebouwen zijn wit gepleisterd. Bijgebouwen hebben gevels van baksteen of houten delen. Daken zijn gedekt met gegolfde, gebakken pannen of met riet. De kozijnen zijn veelal van hout en hebben een traditioneel Hollandse profilering. De kozijnen hebben hoofdzakelijk een traditionele kleurstelling, bij het Rijnlandshuis zijn de kozijnen in donkergroen en crèmewit geschilderd.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Zowel binnen het beschermd gezicht als in Spaarnwoude zijn er diverse cultuurhistorisch waardevolle panden. Een deel hiervan is aangewezen als monument. Daarnaast is er in beide gebieden sprake van een waardevolle ensemblewaarde.



Uitgangspunten

Spaarndam en Spaarnwoude zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met afwisselende en individuele dorpsbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de bebouwing behouden en versterken
- bebouwing is vrijstaand
- gebouwen in beginsel met de voorgevel richten op de openbare ruimte
- doorzichten op open landschap rond Spaarnwoude behouden

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- per kavel is er één duidelijk herkenbare hoofdmassa
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm van in beginsel één laag met kap
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- gevels hebben een heldere geleding
- gevelopeningen zijn staand en soms onderverdeeld met roeden
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of betimmerd met houten planken
- hellende daken dekken met matte, keramische pannen of (natuur) riet
- boven gevelopeningen in bakstenen muren lateien metselen
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren, zoals donkergroen en crèmewit
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Gebied 2 - Penningsveer

Beschrijving

Vanaf de molen tot en met fort Penningsveer ligt langs de Lagedijk een afwisselend en overwegend open bebouwingslint. In het lint staan boerderijen, woningen en diverse bedrijfspanden. Rond de straat Penningsveer is de bebouwing verdicht tot een buurtschap. De ligging aan de Liede voor de aanwezigheid van enkele jachthavens en hieraan gerelateerde bedrijvigheid. Het beeld is afwisselend, met zowel traditionele als nieuwe bebouwing, grootschalige en kleinschalige objecten.

De bebouwing is afwisselend in maat, schaal, detaillering en materiaalgebruik. De meeste gebouwen hebben een individueel karakter en staan vrij op de kavel. Panden zijn gericht op de weg waarbij de entree zich ook aan het zijerf kan bevinden. De rooilijn verspringt en is bij tweekappers en rijen in samenhang. De meeste woningen hebben een voortuin. Bedrijvigheid staat niet alleen op achterterreinen, maar toont zich ook op de voorgrond in het lint. Opslag in het zicht is hierbij geen uitzondering.

Oudere gebouwen hebben over het algemeen een eenvoudig hoofdvorm en bestaan uit één laag met kap. Mansardekappen en zadeldaken, al dan niet voorzien van een wolfseind bepalen het beeld. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. De hoofdvorm van nieuwere panden varieert en is ook wel samengesteld uit meerdere massa's. Een opbouw van één of twee lagen met kap is wel de regel. Accenten in de vorm van elementen als dakkapellen en erkers verlevendigen het straatbeeld. De bedrijfsgebouwen in het gebied hebben een bescheiden maat en veelal ook één laag met een flauw hellende kap of een plat dak. De detaillering is zorgvuldig en varieert van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere panden zijn veelal representatief, verticaal geleed en voorzien van siermetselwerk. Houtwerk zoals kozijnen, deuren, dakgoten en gevelijsten heeft vaak een fijne detaillering. Bij nieuwere panden is de detaillering veelal soberder. Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en terughoudend. De meeste woningen hebben gevels van baksteen, gebouwen met andere functies zijn regelmatig van hout. Houten gevels zijn in de regel geverfd, stenen gevels bij uitzondering in een lichte tint gepleisterd. Kozijnen zijn overwegend van hout en geschilderd in traditionele tinten. Daken zijn gedekt met pannen of riet.

Uitzondering zijn de seriematige uitbreidingen aan de Veermolenweg. Hier voegt de individuele woning zich naar het karakter van de rij en het cluster. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals molen Slokop en de bebouwing van fort Penningsveer. Het fort is onderdeel van de Stelling van Amsterdam. De bijzondere elementen wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan een overwegend open lint. Traditionele bebouwing wordt afgewisseld met nieuwere panden en objecten. Kleinschalige dorpse bebouwing staat naast de meer grootschalige bebouwing van fort en bedrijven. Diverse panden en objecten zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Enkele zijn aangewezen als monument.

Uitgangspunten

De dorpslinten zijn bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud en versterking van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Kleinschalige bebouwing zet de toon.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.



In het gebied is een kwaliteitsverbetering gewenst. Beeldkwaliteitsplan Penningsveer geeft daarom per deelgebied beeldkwaliteitseisen die aanvullend van toepassing zijn. Er wordt onder andere ingezet op een verbeterde herkenbaarheid van het fort.

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de lintbebouwing behouden en waar mogelijk versterken
- gebouwen met de voorgevel richten op de openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of slotenpatroon met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per blok of rij in samenhang en verspringen enigszins ten opzichte van elkaar
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- grootschalige bebouwing staat in beginsel op het achterterrein, bijgebouwen staan achter de voorgevel-rooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel (herhaling is de leidraad bij dubbele panden en rijen)
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen hebben één of twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en terughoudend
- de hoofdmassa heeft een heldere geleding
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- de begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl gehele gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken dekken met pannen of riet
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omringende bebouwing
- houtwerk schilderen in traditionele kleuren
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Gebied 3 - Haarlemmerliede

Beschrijving

Haarlemmerliede is een afwisselend gebied met een lintvormige bebouwingsstructuur met gemengde dorpsbebouwing en een enkele boerderij. Het dijklint bestaat uit een oude doorgaande weg en enkele zijstraten. De openbare ruimte bestaat uit de weg met enkele pleintjes en plantsoenen. In de berm kan uitgeweken en geparkeerd worden. Panden hebben voortuinen die deels bestraat zijn en als parkeerplek worden gebruikt. In het gebied is sprake van enige functiemenging.

De dichtheid van het dorpslint varieert. Rondom de kerk staat de bebouwing dichter op elkaar en dicht op de weg. Richting het fort is het lint opener en heeft het meer doorzichten naar achtergelegen terreinen en het open polderlandschap. De bebouwing staat hier verder van de weg af zodat er ruime voortuinen zijn. Panden zijn over het algemeen vrijstaand en met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn verspringt. Bedrijfsbebouwing komt voor en staat in de regel op het achtererf.

De bebouwing varieert en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande panden met een individuele uitstraling. De meeste gebouwen hebben als basis een eenvoudige, rechthoekige hoofdvorm met een onderbouw van één of twee bouwlagen met daarboven een kap die in verschillende vormen voorkomt. Hier en daar staat een woning van één laag met plat dak. De nokrichting loopt evenwijdig aan de weg of staat er haaks op. Bij uitzondering is deze evenwijdig aan de verkavelingsrichting. Accenten in de vorm van elementen als dakkapellen en erkers verlevendigen het straatbeeld.

Gevels zijn veelal duidelijk geleed en hebben rechthoekige ramen die horizontaal zijn gelijnd. De detaillering is zorgvuldig en terughoudend. Er zijn weinig versieringen. Bij oudere panden zorgen kleine elementen als lijsten, gootklossen en balkankers voor een fijne detaillering. In het gevelvlak komen baksteendetaileringen voor zoals gemetselde lateien, vlechtwerk en andere patronen.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel en terughoudend. De meeste gevels zijn van baksteen, soms geverfd in lichte tint. Kozijnen zijn overwegend van hout en geschilderd in traditionele tinten. Hellende daken zijn gedekt met donkere of rode, keramische pannen of met riet.

Uitzondering zijn de seriematige uitbreidingen aan het Dorpsplein en de Franciscanessenstraat. Hier voegt de individuele woning zich naar het karakter van de rij en het cluster. Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals een kerk en een school. Het begin van het dorpslint wordt gemarkeerd door een fort en genieloods. Deze zijn onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Al deze bijzondere elementen wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde dorps bebouwing aan een groen lint. Het afwisselend open, dichte en dorps karakter gecombineerd met de kerk zorgen voor een vrij oorspronkelijk beeld van het dorp. Dit beeld wordt versterkt door de doorzichten naar zowel het open polderlandschap als het water. Diverse panden en objecten zijn cultuurhistorisch waardevol. Enkele hiervan zijn aangewezen als monument.



Uitgangspunten

Haarlemmerliede is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de lintbebouwing behouden en waar mogelijk versterken
- gebouwen met de voorgevel richten op de openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of slotenpatroon met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- bijgebouwen staan op achterterreinen

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel (herhaling is de leidraad bij dubbele panden en rijen)
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen hebben één of twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en terughoudend
- de hoofdmassa heeft een heldere geleding
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- de begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl gehele gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of geverfd
- hellende daken dekken met (matte) pannen en bij uitzondering met riet
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omringende bebouwing
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Gebied 4 - Halfweg

Beschrijving

Halfweg is aan het einde van de vijftiende eeuw ontstaan nabij de sluisen tussen Haarlemmermeer en het IJ. De oude kern is een afwisselend gebied waarin aaneengebouwde huizen en korte rijen afgewisseld worden met winkels, bedrijven en statige gebouwen die refereren aan het waterverleden van het gebied. Het gebied is opgebouwd uit enkele losse vlekken en bevat onder andere uit de bebouwing aan (een deel van) de IJsteeg, Dubbele Buurt, Haarlemmerstraatweg en Houtrakkerweg ter hoogte van het Rode Dorp.

De bebouwing in de dorpskern heeft een afwisselend en dorpsachtig karakter, met oude en nieuwe panden. De openbare ruimte bestaat uit de weg met stoepen en eventuele beplanting, zoals langs de kades. Sommige panden hebben voortuinen, andere staan met de voorgevel direct aan de straat. De rooilijnen verspringen en volgen het verloop van de weg. De panden zijn met de voorgevel gericht op de weg. Aange sloten straatwanden worden afgewisseld met onderbroken wanden.

De bebouwing varieert van enkele en dubbele panden tot korte rijtjes, waarbij het individuele pand het straatbeeld in grote mate bepaalt. In het gebied is sprake van enige functiemenging.

Oudere pandsgewijze bebouwing van één tot drie lagen met kap of plat dak wordt afgewisseld met nieuwere bebouwing die zich in de opbouw voegt naar de oorspronkelijke panden. Er komen verschillende kapvormen voor. De gevels van oudere panden hebben in het algemeen een verticale geleding met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig, soms rijk of statig. Nieuwere panden hebben veelal een sobere architectonische uitwerking. Bij traditionele panden komen ook elementen als luiken, siersmetselwerk, rollagen, balkankers evenals raam- en deurlijsten voor. Winkels en bedrijven hebben veelal een afwijkende gevel op de begane grond.

Materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel, maar ook zeer moderne panden zijn te vinden. Gevels zijn in hoofdzaak van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in een lichte tint of met hout betimmerd. Bij sommige panden zijn houten, geschilderde delen als accenten te vinden. Daken zijn in de regel gedekt met rode of donkere keramische pannen. Het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in hout. Het houtwerk is geschilderd in traditionele en terughoudende kleuren. Grote vlakken in wit, kleinere in bijvoorbeeld donkergroen.

Uitzondering zijn de seriematig gebouwde woningen aan bijvoorbeeld de Houtrakkerweg of Dokter Baumannplein. Hier voegt de individuele woning zich naar het karakter van de rij en het cluster. Het appartementengebouw aan het Dokter Baumannplein wijkt af door zijn relatief grote massa van drie lagen met kap. De relatief brede voorgevel is verlevendigd met variaties in smetselwerk en enkele topgevels.

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met (voorheen) andere functies zoals het voormalige raad- en gemeenlandshuis aan de Haarlemmerstraatweg. Deze gebouwen hebben veelal complexe massa's en een zeer rijke detaillering.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten. Diverse panden zijn door hun vorm en positie cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.



Uitgangspunten

De kern van Halfweg is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter gevarieerde lintbebouwing in een samenhangende structuur. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

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

Ligging

- het dorpse karakter van de lintbebouwing behouden en waar mogelijk versterken
- gebouwen met de voorgevel richten op de openbare ruimte
- rooilijnen volgen weg of water met kleine onderlinge verspringingen
- de rooilijnen zijn per bouwmassa of rij in samenhang
- bijgebouwen staan op achterterreinen of maken deel uit van de straatwand

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter
- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- de individuele woning binnen een rij of cluster is deel van het geheel (herhaling is de leidraad bij dubbele panden en rijen)
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen hebben één tot drie lagen met kap of plat dak
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen zijn beperkt in maat en ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, gevarieerd en terughoudend
- de hoofdmassa heeft een heldere geleding
- fijne detaillering benadrukken in kleine elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in de gevel
- de begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl gehele gevel
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn het uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn overwegend traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van baksteen en een enkele keer in een lichte tint gepleisterd of geverfd
- hellende daken dekken met matte pannen
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omringende bebouwing
- aan- en bijgebouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw



Gebied 5 - Woongebied

Beschrijving

In het woongebied van Haarlemmerliede en Spaarnwoude worden korte rijen woningen afgewisseld met enkele clusters individuele woningen en appartementenblokken in een hoofdzakelijk sobere baksteenarchitectuur langs overwegend groene straten. Het woongebied bevat verschillende buurttypen.

Woongebied jaren dertig Halfweg

In deze vooroorlogse kleinschalige wijk aan de Polanenstraat en omgeving in Halfweg staan korte rijtjes aaneengebouwde woningen uit de jaren dertig. Voortuinen en in de structuur opgenomen perken en gazons geven de buurt een groen karakter. Bij tweekappers en kopwoningen wordt op eigen erf geparkeerd. 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 vormt samenhangende clusters van tweekappers en korte rijtjes. De panden zijn gericht op de belangrijkste openbare ruimte. De rooilijn is per cluster in samenhang en verspringt. Bij stedenbouwkundige aanleidingen komen onder andere hoogteverschillen in de massa, nokverdraaiingen en rooilijnverspringingen voor. De woningen hebben twee lagen en een nadrukkelijke kap. Opbouw en gevels hebben een horizontale geleding met verticale accenten. Gevels in het zicht zijn representatief. De detaillering is zorgvuldig, uitgewerkt tot op het kleinste niveau en per cluster in samenhang. De rand van het dak is benadrukt met een uitkragende dakgoot. Grote dakoverstekken zijn uitgetimmerd. 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. Kozijnen zijn van hout en in lichte tint geschilderd.

Rechte wijken

De woningbouw in de woonbuurten, zoals aan en in de omgeving van de Cruquiusstraat en Dominee J. Schardamstraat in Spaarndam en de Wethouder Rijkeboerweg in Halfweg, heeft een samenhangende compositie door herhaling van rijen en blokken. De veelal rechte rooi- en noklijnen zorgen per rij voor een samenhangend beeld en lopen evenwijdig aan de straat. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. De ruime voortuinen versterken het groene karakter. De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw, waarbij hoekwoningen vrijwel gelijk zijn aan tussenwoningen. De herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld. Appartementenblokken hebben veelal eenvoudige rechthoekige of gebogen vormen en zijn middelhoog. De bovenwoningen worden in de regel door een galerij ontsloten en hebben al dan niet inpandige balkons. Detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De gemetselde gevels zijn veelal voorzien van houten of kunststof puien. De rand van de kap wordt veelal benadrukt door een uitkragende dakgoot. De daken zijn meestal voorzien van pannen. Samenhangend kleurgebruik is standaard.

Meanderwijken

In de planmatig opgezette buurten uit de jaren zeventig en tachtig, zoals aan en in de omgeving van de Kuyperstraat en De Leeuwstraat in Spaarndam, zijn de woningen gegroepeerd in clusters of rijen, waarbinnen hetzelfde woningtype wordt herhaald langs woonerven en een deels meanderend stratenpatroon. Binnen een cluster komt over het algemeen één woningtype voor. Door een wisselende oriëntatie van de geschakelde woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte ontstaat er een gedifferentieerd beeld met verspringende rooi- en noklijnen. De opbouw van de woningen wisselt. Verlengde daken, diverse op- en aanbouwen komen veel voor. De detaillering is ook in deze buurten eenvoudig en seriematig.



Thematische wijken

Recente ontwikkelingen zoals aan de Wethouder Doevenstraat in Halfweg en de Frans Verpoortenstraat en Lagedijk in Spaarndam zijn veelal meer verzorgd in uitwerking en detaillering. De buurten hebben een heldere structuur en gevarieerde woningen, die in architectuur en materiaal bewust zijn vormgegeven. De bebouwing heeft een thematische samenhang. Per cluster is de rooilijn in samenhang en verspringt niet. De opbouw van de veelal seriematig gebouwde woningen is gevarieerd en gedifferentieerd. Veel rijen zijn vanaf de oplevering voorzien van erkers. Hoeken van rijen zijn soms geaccentueerd met een extra laag. De woningen hebben meestal een onderbouw van twee lagen met zadeldak, schilddak of lessenaarkap en soms een derde laag. De nok is evenwijdig aan de weg of staat hier haaks op. Appartementengebouwen staan in beginsel vrij op de kavel en hebben torenachtige volumes. De architectuur is verzorgd en gebaseerd op herhaling en een afwisselend beeld met accenten als uitstekende dakranden en structuur in het materiaal.

Individuele uitbreidingen

Daarnaast komen verspreid over de gemeente enkele uitbreidingen voor met voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers met een eigen uitstraling, zoals aan de Dubbele Buurt in Halfweg en aan de Talesiuspark in Spaarndam. Meestal betreft het een planmatig ontwikkelde buurt met een vrije structuur. De openbare ruimte is veelal beperkt tot een weg met trottoir. Hieraan grenzen de privé kavels met ruime tuinen, ontsloten door inritten. De woningen zijn georiënteerd op de weg, waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt. Panden zijn individueel en gedifferentieerd, maar ook beperkte herhaling van eenzelfde woning komt voor. De huizen hebben vaak een traditionele opbouw van één of twee lagen met kap. De detaillering is in het algemeen eenvoudig, maar er zijn uitschieters met een zeer zorgvuldig ontworpen en rijke uitvoering. Materialen zijn vaak traditioneel met eigentijdse accenten en enkele versieringen. Kleuren zijn veelal traditioneel en terughoudend.

Uitzonderingen

Bijzondere elementen zijn de verspreid voorkomende gebouwen met andere functies zoals kerken, scholen en seniorencomplexen. Deze gebouwen en complexen staan vrij op de kavel en wijken af in massa, opbouw en vorm.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en veelal ook in voortuinen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig en bij de vroegste en de recentste inbreidingen zorgvuldig.

Uitgangspunten

De woongebieden zijn gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bouwplannen aan achterkanten zonder invloed op het straatbeeld worden beperkt getoetst. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

De uitgangspunten en beschrijvingen van het stedenbouwkundig ontwerp zijn van toepassing tijdens de ontwikkeling van Sectorpark Halfweg. Het plan schetst een beeld van individuele bebouwing die schuilt in het groen aan de rand van het water.

Daarnaast zijn de uitgangspunten genoemd in de visie dorpskern Halfweg leidend tijdens de herontwikkeling van het betreffende gebied. Gezocht wordt naar nieuwe aanvullingen die de bestaande kwaliteiten versterken door aan te sluiten op de sfeer van de baksteenarchitectuur met het ensemble rond de kerk als bijzonder element.



Criteria

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

Ligging

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

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- vrijstaande woningen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

Architectonische uitwerking

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

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster
- gevels zijn in beginsel van baksteen, daken gedekt met pannen



Gebied 6 - Bedrijventerreinen

Beschrijving

De bedrijventerreinen van Haarlemmerliede en Spaarnwoude liggen tussen A200 en de Ringvaart in het zicht van snelweg en spoor. Te onderscheiden zijn een oud fabrieksterrein, een traditioneel en een modern bedrijventerreinen.

Suikerfabriek

Het terrein van de voormalige suikerfabriek staat enigszins op zichzelf in de omgeving. De eenvoudige hoofdstructuur is ingevuld met individuele en veelal vrijstaande bebouwing, waarvan de rooilijnen verspringen. Groenelementen komen nauwelijks voor, met uitzondering van enkele braakliggende terreinen. De gebouwen weerspiegelen de functies en kennen weinig opsmuk. Tussen de opslagterreinen en fabriekshallen staat een enkel kantoor. De oude fabrieksgebouwen zijn meestal eenvoudig van opzet met veel afwisseling in vorm. Entreepartijen vormen hier en daar een accent in gesloten gevels. De detaillering en het materiaalgebruik zijn in het algemeen erg sober en functioneel. De gevels zijn meestal van gevouwen staalplaat of beton, soms ook wel van baksteen. Het kleurgebruik varieert van terughoudend tot fel.

Bijzonder zijn de voormalige suikersilo's, die tegenwoordig als bedrijfsruimten worden verhuurd. De komende jaren zal het terrein van de fabriek verder getransformeerd worden tot evenementen-, kantoren- en winkellocatie.

Traditioneel bedrijventerrein

Ten westen van de suikerfabriek ligt een traditioneel bedrijventerrein met een eenvoudige hoofdstructuur waar overwegend grootschalige gebouwen in verspringende rooilijnen afgewisseld worden met opslag en parkeerterreinen. Ook het bedrijventerrein in Spaarnwoude heeft een traditionele opzet. De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg, de werkzaamheden richten zich deels ook op het water. De meeste grond is uitgegeven, groenelementen komen nauwelijks voor. Opslag in het zicht is geen uitzondering. De functionele bebouwing is eenvoudig van opzet en in uitwerking. Loodsen en hallen bestaan veelal uit één of twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Kantoren en entreepartijen vormen accenten in overwegend gesloten gevels. De detaillering is veelal sober en functioneel, materialen traditioneel. Gevels zijn van plaatmateriaal, bak- of betonsteen. Kleuren zijn rustig en sober, waarbij lichte grijzen en baksteentinten overheersen. Hier en daar staat een kantoorgebouw of bebouwingsrand met een meer verzorgde uitwerking.

Modern bedrijventerrein

Het terrein PolanenPark wordt getransformeerd van vuilstort tot modern bedrijventerrein. Een supervisor begeleidt het ontwerpproces.

Parkeren vindt in het hele gebied plaats op eigen terrein, opslag zoveel mogelijk uit het zicht. Er komt onderscheid tussen de randen en het binnengebied. Het binnengebied mag uitstralen dat er gewerkt wordt. De inrichting van de openbare ruimte wordt hier sober, stoer en doelmatig. Dit geldt ook voor de vormgeving en materialisering van de gebouwen. Gebouwen in het binnengebied zijn veelal eenvoudig van vorm. Samenhang wordt hier met name gezocht in de gebruikte materialen en terughoudende, op elkaar afgestemde kleuren. De inrichting van de openbare ruimte langs de A200 is zorgvuldig en representatief, net als de uitwerking van de bebouwing. Gebouwen zijn vrijstaand en met voorgevel en representatieve ruimten georiënteerd op de belangrijkste (snel)weg.



De bebouwing is in principe individueel en eenvoudig van opzet. Panden bestaan uit loodsachtige volumes, waarbij entreepartijen en kantoor gedeeltes veelal zijn vormgegeven als accent of zelfstandig volume. De meest prominente zichtlocatie op de punt bij het Rottebolderpolderplein zal ingevuld worden met een iconisch gebouw, zowel in massa als in vormgeving. Gevels zijn representatief en hebben een heldere opzet en eenvoudige detaillering. De architectonische uitwerking is stoer en robuust. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam. Gevels van plaatmateriaal, beton en gevouwen staalplaat komen veel voor en worden gecombineerd met glas. Kleuren zijn terughoudend en per cluster in samenhang, waarbij grijstinten overheersen.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de functionaliteit van de overwegend eenvoudige bebouwing en de heldere opzet van de terreinen. Bij PolanenPark ligt de waarde vooral in de ruime stedenbouwkundige opzet en de verschijningsvorm van de bebouwing. Op het terrein van de suikerfabriek staan diverse cultuur-historisch waardevolle gebouwen. Een deel hiervan is monument.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen zijn gewoon welstandsgebied. Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden en de belangrijkste openbare ruimten. De (her)ontwikkeling van PolanenPark en SugarCity moet een aantrekkelijk, samenhangend ruimtelijk beeld opleveren.

Criteria

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

Ligging

- gebouwen in beginsel oriënteren op de weg
- representatieve, openbare en eventuele woonfuncties naar de straat richten
- de rooilijnen kunnen verspringen ten opzichte van elkaar
- opslag speelt een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend of onderdeel van een stedenbouwkundige ensemble
- gebouwen hebben een eenvoudige opbouw en een ongedeelde hoofdmassa
- gebouwen hebben een plat of flauw hellend dak

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en sober
- accenten en geledingen ter onderscheiding van functies zijn wenselijk
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op omgeving
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- representatieve gevels voorzien van openingen of overwegend uitvoeren in glas
- kleuren zijn in beginsel terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent



Gebied 7 - Droogmakerij

Beschrijving

In de droogmakerij staan enkele boerderijen, die worden omringd door bouwland en recreatiegebied. Te onderscheiden zijn de polder, sport- en recreatieterreinen en vakantieparken.

Polder

In het noordelijke deel van de droogmakerij staan enkele woningen en boerderijen omringd door recreatiegebied en bouwland. De verkaveling is hier regelmatig en recht.

De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen en woningen. De bebouwing is afwisselend en staat vrij op een ruim groen kavel met opgaande erfbeplanting.

Het hoofdgebouw is met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen onderling. Soms is het hoofdgebouw een hal of schuur. De overige bedrijfsgebouwen staan achter de voorgevellijn van de woning.

De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één laag met kap. De nok van woonhuizen bij boerderijen staat veelal haaks op de voorgevel. Bedrijfsgebouwen hebben veelal een grotere schaal dan de woningen en zijn regelmatig voorzien van een wolfseind.

De detaillering is in de regel verzorgd en gevarieerd zonder overdadig te worden. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. Daken van de woningen zijn gedekt met pannen. Bedrijfsgebouwen zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Sport- en recreatieterrein

De sportparken recreatieterreinen hebben een groen karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd.

Deze bebouwing bestaat uit een hoofdgebouw met enkele bijgebouwen, die geclusterd op het terrein staan. Het hoofdgebouw op sportvelden is gericht op het sportveld. De entree kan zijn gericht op de weg en worden vormgegeven als accent.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. Hoewel de gebouwen vaak verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm vaak helder en de architectuur eenvoudig.

Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of plaatmateriaal. De gevels van de sporthallen zijn op het entree-gedeelte na veelal gesloten. Kleuren zijn terughoudend.



Vakantiepark

Op het vakantiepark aan de Zuiderweg speelt de bebouwing een wat grotere rol in het beeld. Op een deel van het terrein worden kleinschalige, vrijstaande recreatiewoningen herhaald langs een organische structuur. De rooilijnen van de gebouwen volgen veelal de weg en vormen samen een rechte of verspringende rooilijn. De recreatiewoningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en bestaan in het algemeen uit één bouwlaag met een flauw hellend zadeldak. De gevelverdeling is veelal helder. Daarnaast komen ook luxere recreatiewoningen voor met een samengestelde bouwmassa van één, deels twee lagen en veelal een plat dak.

De detaillering is eenvoudig en zorgvuldig. Gevels zijn in hoofdzaak van houtachtige materialen, danwel ingevuld met kunststof delen. Luxere woningen hebben veel glas in de gevel, afgewisseld met steenachtige en houten vlakken. Daken zijn bekleed met materialen met een structuur.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in het groene karakter waarbij de bebouwing een ondergeschikte rol speelt. De gebieden hebben veelal een heldere, eenvoudige opzet en bebouwing. De architectuur is terughoudend, boerderijen zijn veelal zorgvuldiger uitgewerkt.

Uitgangspunten

De droogmakerij is soepel welstandsgebied. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Een goede inpassing in het landschap is van belang. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de in beginsel terughoudende architectuur en landschappelijke inpassing.

Criteria

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

Ligging

- per terrein is er één vrijstaande en individuele hoofdmassa
- het hoofdgebouw in een bebouwingslint richten op de weg
- het individuele gebouw binnen een cluster is deel van het geheel
- bijgebouwen zijn ondergeschikt, bedrijfsgebouwen liggen in beginsel achter de voorgevelrooilijn

Massa

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

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume
- bijgebouw eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als hoofdmassa

Materiaal en kleur

- gevels zijn in beginsel van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen:
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang



Gebied 8 - Veenweidegebied

Beschrijving

Het veenweidegebied van Haarlemmerliede en Spaarnwoude is een open landschap met gevarieerde bebouwing, geclusterd in linten, zoals de Lagedijk, Kerkweg en Groeneweg. Het landschap bestaat uit veenweidegebied en kleigebied en vertoont alle kenmerken van een slagenlandschap.

De bebouwing staat voornamelijk langs de wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Deze bebouwing is veelal geclusterd in landelijke linten en staat vrij op een ruim groen kavel met opgaande erfbeplanting. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen weg of verkaveling en verspringen ten opzichte van elkaar. Bedrijfsgebouwen als hallen en schuren staan veelal op het achtererf. De gebouwen zijn individueel en afwisselend. Woningen hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één of twee lagen met kap. Woonhuizen van boerderijen hebben veelal één laag met een eenvoudige kap waarvan de nok haaks op de voorgevel staat. Op- en aanbouwen komen veel voor, maar springen niet nadrukkelijk in het oog.

Gevels van woningen zijn veelal representatief. De oudere woningen en boerderijen zijn verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd zonder overdadig te worden. De gevels zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal. Daken van de woningen zijn in de regel gedekt met pannen. Deze gebouwen zijn vaak voorzien van verbijzonderingen waaronder siermetselwerk, gevellijsten en windveren.

Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak en zijn eenvoudiger gedetailleerd dan de woningen met veelal gevels van plaatmateriaal en een enkele keer van baksteen.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de combinatie tussen de openheid en de oorspronkelijke structurelementen zoals dijken en watergangen. In het gebied komen diverse cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor. Een deel hiervan is monument.

Uitgangspunten

Het veenweidegebied is bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen en het inperken van grote oppervlakken verharding. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een zorgvuldige detaillering en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

Criteria

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



Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie
- bebouwing met de voorgevel en publieke of representatieve functies op de weg richten
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn of maken deel uit van de straatwand
- rooilijnen volgen de weg of staan haaks op het slotenpatroon
- de individuele woningen binnen een rij
- opslag speelt een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige hoofdvorm
- woongebouwen hebben een onderbouw van één tot twee lagen met een kap
- bedrijfsgebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak of plat dak
- de kaprichting is wisselend
- uitbreidingen waaronder op- en aanbouwen zoals dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en afwisselend
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren
- het verschil tussen voor- en achterhuis in een hoofdgebouw benadrukken
- zeer grote lengtes door middel van geleding van de wand in materiaal of vorm doorbreken
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen zijn traditioneel, kleuren traditioneel en terughoudend
- gevels van woningen zijn van baksteen of gepleisterd in een lichte tint
- hellende daken van woningen dekken met pannen of riet
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur
- houtwerk schilderen of beitsen
- daken van bedrijfsgebouwen zijn in beginsel grijs
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa



Deel D – Bijlagen

Bijlage 1: definities	78
Bijlage 2: nieuwe beeldkwaliteitsplannen	84
Bijlage 3: bestaande beeldkwaliteitsplannen	86



Klik op een bijlage om verder te lezen.

Gebruik de knoppen om te navigeren door het document.



Bijlage 1: definities

Aanbouwen: grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude).

Aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (nota Haarlemmermeer).

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

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

Afdak dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen

Antennedragers: antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

Antenne-installatie: installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

Band: horizontale versiering in de gevel in afwijkend materiaal, meestal natuursteen of baksteen

Bedrijfsbebouwing: gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

Bedrijfsgebouw: een gebouw, dat blijkens aard en indeling bruikbaar en noodzakelijk is voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van (bedrijfs)woningen (nota Haarlemmermeer)

Bedrijventerrein: een gebied binnen of buiten de bebouwde kom van een stad of dorp dat in eerste instantie bedoeld is voor de vestiging van commerciële bedrijven.

Beschermd dorps- of stadsgezicht: gebied dat vanwege de ruimtelijke of cultuurhistorische waarde is aangewezen tot beschermd gebied krachtens de Monumentenwet of op grond van de Erfgoedverordening

Beschot: afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen

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

Bestrating: verharding zoals straatstenen of tegels

Bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

Bijgebouw: gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude)



Bijgebouw: een op zich zelf staand, niet voor bewoning bestemd al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (nota Haarlemmermeer)

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

Borstwering: lage dichte muur tot borsthoogte

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

Boerderij: gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis waaronder de stolp, kop-halsromp en andere typen

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

Bouwlaag: de begane grond of een verdieping van een gebouw (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder (nota Haarlemmermeer)

Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten

(Bouw)perceelsgrens: de grens van een bouwperceel

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

Buitengebied buiten de bebouwde kom gelegen gebied, ook wel landelijk gebied genoemd

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

Buurtschap: verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

Carport: afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning

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

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

Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

Dakkapel: is een ondergeschikte toevoeging in een dakvlak, omgeven door dakpannen (nota Haarlemmermeer)

Daknok: hoogste punt van een schuin dak

Dakopbouw: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, of één doosvormig volume op het oorspronkelijke platte dak of optreden van de gevel, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert, bedoeld om het lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten



Dakraam: raam in een hellend dak

Dakvoet: laagste punt van een schuin dak

Deelplan: een stedenbouwkundig plan, waarin een stuk van een wijk of stad gedetailleerd is uitgewerkt

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

Drager en invulling: de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)

Ensemble: architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een (hoofd)gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden

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

Flat: groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

Galerij: gang aan de buitenkant van een (flat)gebouw die toegang verschaft tot de woningen

Garagebox: gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen

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

Gepotdekseld: gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

Gootklos: in de muur bevestigd stuk balk ter ondersteuning van een goot

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

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

Hoogbouw: gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw: zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing: gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied: gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel: grondstuk, kadastrale eenheid

Kern: centrum van een dorp of stad

Kilgoot: een hellende goot tussen twee dakvlakken



Klossen: uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van uitstekende onderdelen van een gebouw zoals dakgoten

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

Kunstobject: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat strekt tot het tot uitdrukking brengen van een kunstzinnig idee, door het op creatieve wijze vorm geven aan materiaal of materialen, zoals steen, hout, brons, glas e.d.

Kunstwerk: een civiel bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaronder zijn begrepen aquaducten, bruggen, sluisen, tunnels en viaducten, alsook daarmee gelijk te stellen bouwwerken

Laag: zie bouwlaag

Laagbouw: gebouwen van één of twee lagen

Lak: afwerklaag van schilderwerk

Landelijk gebied: zie buitengebied

Latei: draagbalk boven gevelopening

Lessenaarsdak: dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak

Lichtkoepel: raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel

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

Lint: langgerekte weg met daarlangs bebouwing

Logistiek aanwijzbord: een bord langs een weg waarop is aangegeven waar een bedrijf zich bevindt

Luifel: een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur

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

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

Massa: volume van een gebouw of bouwdeel

Metselverband: het zichtbare patroon van metselwerk

Middelhoogbouw: gebouwen van drie of vier lagen

Middenstijl: verticaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn

Monument: alle zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde die zijn opgenomen in het monumentenregister, zoals bedoeld in artikel 10 van de Monumentenwet dan wel panden waaromtrent de minister van onderwijs, Cultuur en Wetenschappen ingevolge artikel 8 van deze wet het voornemen tot plaatsing op de monumentenlijst heeft kenbaar gemaakt; panden die zijn geplaatst op de monumentenlijst zoals bedoeld in de gemeentelijke monumentenverordening



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

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

Ondergeschikt: voert niet de boventoon

Ontsluiting: de toegang tot een terrein of een gebouw

Openbaar toegankelijk gebied: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is (met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer)

Openbare ruimte: zie openbaar toegankelijk gebied

Oriëntatie: de richting van een gebouw

Overstek: bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel

Paneel: rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting

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

Planmatige bebouwing: groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan

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

Portiek: gemeenschappelijk trappenhuis

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

Rabatdelen: planken met duidelijk duidelijke groeven

Renovatie: vernieuwing van een gebouw

Rijtjeshuis: huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen

Rollaag: horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand

Rooilijn: lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden

Sanering: herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw

Schilddak: dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken die in een daknok samenkomen

Schuur: bijgebouw ten behoeve van opslag

Situering: de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving

Speklaag: doorlopende horizontale metselwerklaag in een contrasterende kleur



Stads- en dorpsvernieuwing: maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen

Strookramen: horizontaal raam met onderverdeling, veelal net zo breed als de gevel

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

Travee: dan de afstand waarbij de gevel zich in de lengterichting begint te herhalen, dit komt dan overeen met de breedtes van deuren en vensters

Uitbouw: aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is (nota Haarlemmerliede en Spaarnwoude)

Uitbouw: een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw (nota Haarlemmermeer)

Voorerfgebied: erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied

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

Voorgevelrooilijn: voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, de beheersverordening dan wel de gemeentelijke bouwverordening

Voortuingebied: erf dat geen onderdeel is van het achtertuingebied

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

Woning: een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden

Woonhuis: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Woongebouw: een gebouw, dat twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Woonschip: een object dat zich op het water bevindt en dat uitsluitend of in hoofdzaak is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel hiertoe kan worden opgebouwd

Woonwagen: een wagen die voortdurend of nagenoeg voortdurend als woning wordt gebezigd of daartoe is bestemd

Windveer: plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen

Zadeldak: dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen

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



Bijlage 2: nieuwe beeldkwaliteitsplannen

Om een beeldkwaliteitsplan, als bijlage, onderdeel uit te laten maken van de welstandsnota - zodat deze in mandaat afgedaan kan worden - dient dit beeldkwaliteitsplan - voor zover relevant - te voldoen aan een de volgende eisen:

A. Analyse

1. Beschrijving ontwikkelingsgeschiedenis
2. Beschrijving huidige situatie (plangebied en omgeving)
 - Ordeningsprincipes landschap en cultuurhistorische betekenis
 - Water- en groenstructuur
 - Wegenstructuur
 - polderwegen
 - rijkswegen
 - hoofdontsluitingen
 - Beschrijving bebouwingskarakteristiek (stedenbouw, architectuur, openbare ruimte)
 - landschapsstructuur
 - grote lijnen van omgeving
 - analyse van de context
 - typologie bebouwing omgeving
 - korrelgrootte, kenmerken architectuur

B. Plan/Visie:

1. Beschrijving ontwerpprincipes
 - karakteristieken, planbeschrijving
 - groen-, water- en verkeersstructuur van het plan
 - aansluiting met omgeving
 - verkavelingstypologie
 - accenten
 - bouwveloppen en randvoorwaarden
 - mogelijk dubbel grondgebruik
 - plintbeschrijving
 - entree, voorkant, alzijdigheid
 - positie op kavel
 - bouwlagen en bouwhoogte plan als geheel



- 2. **Bebouwing**
- Bouwvolume
- percentage bebouwing
- FSI
- plat/kap
- bouwhoogte
- hellingshoek dak
- materialisering
- Architectuur
- karakter
- massa
- accenten
- referenties
- materialisatie
- nok- en bouwhoogten
- hellingshoeken
- aan- en opbouwen
- vrijheid

C. Openbare Ruimte

- parkeertypologie
- routes
- verkeersontsluiting
- langzaam verkeer
- waterstructuur en oeverbehandeling
- buurt- en wijkparken
- speelvoorzieningen
- overgang privé/openbaar
- materialisering
- relatie met beheer
- verlichting
- straatmeubilair
- bruggen en duikers
- beeldende kunst
- trafo's en andere elektriciteitskasten

D. Inpassing in omgeving

- hoe wordt met bestaande kwaliteiten omgegaan
- welke maatregelen worden genomen om negatieve effecten op te heffen



Bijlage 3: bestaande beeldkwaliteitsplannen

Onderstaande beeldkwaliteitsplannen (of vergelijkbaar) zijn het toetsingskader inzake redelijke eisen van welstand in de gebieden waar het beeldkwaliteitsplan op ziet.

- Badhoevedorp bedrijventerrein Lijndenhof (2018)
- Bedrijvenpark Nieuw-Vennep Zuid (2013)
- Beukenhorst Hydepark (2018)
- Beukenhorst Zuid (2013)
- Boseilanden (2013)
- De Liede Noord (2019)
- De Liede West (2019)
- De President (2013)
- Gebiedsvisie dorpskern Halfweg (2015)
- Gemeenlandshuis Spaarndam (2018)
- Landgoed Wickevoort (2018)
- Nieuw-Vennep Nieuwe Kom (2013)
- Park 21, beeldkwaliteit polderlaag (2013)
- Piekberging (2020)
- Poldermanterrein, plan Lageweg te Spaarndam (2017)
- PrimAviera, masterplan en beeldkwaliteit nieuwe ontwikkeling (2008)
- PrimAviera, herstructureringsplan bestaand gebied (2009)
- Quatrebras te Badhoevedorp (2016)
- Schiphol Logistics Park e.o. (2015)
- Schiphol Trade Park e.o., A4 zone west (2014)
- Tudorpark / Toolenburg Zuid (2013)
- Wilhelminahoeve (2013)
- Zuidrand bouwvelop Huis van de Sport / Onderwijs (2013)

(xxxx)=jaar van vaststelling door gemeenteraad



Colofon

Uitgave gemeente Haarlemmermeer

Concept september 2020

Foto 's, illustraties en kaartmateriaal: Hyde Park | Barcode Architects (voorzijde), voor het overige gemeente Haarlemmermeer