



## **Raadsvoorstel 2013.0031136**

Onderwerp Welstandsnota 2013 en aanwijzen welstandsvrije gebieden

Portefeuillehouder drs. M.J. Bezuijen/J.J. Nobel  
Steller mw. mr. J.M. Metselaar/dhr. J. van Faassen/mw. mr. A. Dijk  
Collegevergadering 21 mei 2013  
Raadsvergadering

### **1. Samenvatting**

#### **Wat willen we bereiken?**

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is drie jaar met dit beleid gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de Welstandsnota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Deze aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing (extra aandacht waar nodig en loslaten waar kan) en kunnen tevens een kostenbesparing tot gevolg hebben. Daarnaast stellen wij voor om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

#### **Wat gaan we daarvoor doen?**

De welstandsnota wordt geactualiseerd en aangepast aan de in het voorstel voorgestelde werkwijze. Voor het benoemen van een lid van het kwaliteitsteam tot lid van de welstandsc commissie moet het Reglement van Orde in de Bouwverordening worden aangepast. Tevens komt er een digitale kaart beschikbaar waarop kavel- of gebiedsgewijs de mate van redelijke eisen van welstand en de daarbij behorende regels te raadplegen zijn.

#### **Wat mag het kosten?**

De aanpassing van de welstandsnota kunnen we realiseren binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

#### **Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de welstandsnota, terwijl de toetsing aan redelijke eisen van welstand onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

#### **Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

Het concept van de Welstandsnota 2013 is ter bespreking aan de raad voorgelegd en is besproken in een raadssessie op 22 november 2012. Hierna is het concept in het kader van de inspraak bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Na behandeling van de inspraakreacties wordt de welstandsnota nu door het college aan de raad voorgelegd voor definitieve vaststelling.



## 2. Voorstel

Op grond van het voorgaande besluit het college de raad voor te stellen om:

1. de Welstandsnota 2013 vast te stellen onder intrekking van de Welstandsnota 2010;
2. welstandsvrije gebieden aan te wijzen, als bedoeld in artikel 12 lid 2 van de Woningwet, en te bepalen dat voor deze gebieden geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
3. te bepalen dat ten aanzien van welstandsvrije gebieden zijn uitgezonderd:
  - gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
  - reclame-uitingen;
  - monumenten;
  - bouwwerken geen gebouw zijnde met een hoogte van minimaal 20 meter.
4. het college te mandateren tot het aanpassen van de digitale kaart voor aanpassingen zoals aangegeven in dit raadsvoorstel;
5. in te stemmen met het introduceren van het ambtelijk mandaat en dit vast te leggen in de Bouwverordening;
6. de beeldkwaliteitsplannen, zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota 2013, vast te stellen als zijnde bijlage behorende bij de Welstandsnota 2013;
7. de leden van de kwaliteitsteams, zoals genoemd in de bijlage, te benoemen tot gemandateerd lid van de welstandscommissie voor wat betreft het desbetreffende gebied waarbinnen dat beeldkwaliteitsplan van toepassing is;
8. de ingediende zienswijzen van Welstandszorg Noord-Holland niet over te nemen.

## 3. Uitwerking

### Wat willen we bereiken?

In 2010 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2010 vastgesteld. Intussen is met deze nota drie jaar gewerkt. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat de nota (tekstuele) aanpassingen behoeft. Ook dient de nota te worden aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarnaast is er een digitale welstandskaart ontwikkeld, waardoor de aanvrager tot op het perceel nauwkeurig kan bekijken onder welk welstandsregime het perceel valt. Ook wordt het mogelijk gemaakt om een lid van een kwaliteitsteam te benoemen tot lid van de welstandscommissie. Tevens wordt voorgesteld om gebieden aan te wijzen waarbinnen aanvragen om een omgevingsvergunning niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande aanpassingen hebben een deregulerende werking op de welstandstoetsing. Ook hebben de aanpassingen een kostenbesparing tot gevolg, omdat er minder advies gevraagd wordt aan de welstandscommissie. Op grond van dit alles ontstaat er een transparant en klantvriendelijk welstandsbeleid.

### Wat gaan we daarvoor doen?

In de Welstandsnota 2010 is besloten na ongeveer een jaar de welstandsnota en de werkwijze met betrekking tot de toetsing aan redelijke eisen van welstand te evalueren. De huidige welstandscommissie en haar werkwijze functioneren naar tevredenheid. Er gaat relatief weinig tijd verloren in het vergunningsproces doordat de toetsing iedere week plaatsvindt<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Er vindt wekelijks toetsing door het gemandateerd lid van de welstandscommissie plaats. Om de week komt de voltallige welstandscommissie bijeen.

Een aantal evaluatiepunten<sup>2</sup>, welke door de welstandscommissie in haar jaarverslag over 2010 zijn aangedragen, is ook meegenomen in de Welstandsnota 2013. Uit navraag bij een aantal (veel)aanvragers van vergunningen blijkt dat de Welstandsnota naar tevredenheid werkt.

## **Wijzigingen ten aanzien van het huidige beleid**

### **1. Aanwijzen welstandsvrije gebieden**

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 deze gebieden is sturing minder belangrijk. Andere locaties verdienen echter juist weer meer sturing of bescherming, zoals rond monumenten, bijzondere gebouwen/bouwwerken of betreffende reclame. Binnen de gemeente Haarlemmermeer geldt als minimaal regime het beperkte regime. Ervaring heeft geleerd dat – mede door het uitbreiden van de vergunningsvrije bouwwerken in de Wabo – de toets aan redelijke eisen van welstand minder toegevoegde waarde heeft.

Steeds meer gemeenten gaan over tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. In 2004 hebben wij Floriande Eiland 5 in Hoofddorp aangewezen als welstandsvrij gebied. Landelijk gezien blijkt – uit evaluaties van bestaande experimenten met welstandsvrij bouwen (bijvoorbeeld gemeente Boekel) – dat welstandsvrij bouwen heeft geleid tot meer verscheidenheid. Er is ook gebleken dat het overgrote deel van de aanvragers er toch voor kiest het bouwwerk in te passen in het straatbeeld. Onze eigen ervaring leert dat het welstandsvrije gebied binnen de gemeente Haarlemmermeer niet heeft geleid tot excessen.

Indien een gebied binnen de gemeente welstandsvrij wordt verklaard, 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, de architectuurstijl en de kleur kan bepalen. Overige voorschriften zoals uit het Bouwbesluit, Bouwverordening en bestemmingsplan blijven wel gelden. Welstandsvrij bouwen betekent dus niet regelvrij of vergunningsvrij bouwen<sup>3</sup>. Het welstandsvrij verklaren van bepaalde gebieden heeft een deregulerende werking. Aanvragers krijgen meer vrijheid bij (ver) bouwplannen en er is minder regelgeving. Tevens heeft het een positieve uitwerking op de doorloopsnelheid van het vergunningstraject omdat minder vaak advies gevraagd dient te worden aan de welstandscommissie. Mede daarom heeft dit ook een kostenbesparing tot gevolg. Op grond hiervan stellen wij voor om het aantal welstandsvrije gebieden aanzienlijk te vergroten.

---

<sup>2</sup> Zoals aanpassen van de Welstandsnota aan de Wabo en het verzoek om te zorgen voor een duidelijke kaart waar alle regimes op zijn weergegeven.

<sup>3</sup> Uitzondering hierop zijn bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied binnen 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, bouwwerken t.b.v. daglichtvoorzieningen op het dak, erf- en perceelafscheidings niet hoger dan 2 meter op minder dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied en dakkapellen in het voordakvlak. Bij deze bouwwerken is in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat welstandsvrij vergunningsvrij is.

Binnen deze welstandsvrije gebieden vindt er dus geen toetsing plaats aan redelijke eisen van welstand. Hier zijn echter een aantal uitzonderingen op, namelijk:

1. gebieden waar een beeldkwaliteitsplan van toepassing is, omdat in een beeldkwaliteitsplan specifieke eisen aan een bepaald gebied worden gesteld;
2. reclame-uitingen. Reclame heeft veelal grote impact op de omgeving, daarom moet daar terughoudend mee om worden gegaan. Aanvragen die reclame betreffen worden altijd aan redelijke eisen van welstand getoetst;
3. monumenten
4. 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.

## **2. Ten aanzien van de gebieden “met welstand”**

Daar waar geen welstandsvrij regime van toepassing is, gelden redelijke eisen van welstand. Dat wil zeggen dat wanneer er sprake is van een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk, er getoetst moet worden aan redelijke eisen van welstand, al dan niet door de welstandscommissie.

### **A. Tekstuele en inhoudelijke aanpassingen**

#### Aanpassen nota aan de bepalingen van de Wabo

Door de komst van de Wabo zijn diverse termen gewijzigd. Er is bijvoorbeeld geen sprake meer van een bouwvergunning, maar van een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw). De tekst is hierop aangepast.

Daarnaast is onder de Wabo een groter aantal bouwwerken vergunningsvrij geworden. De sneltoetscriteria (voorheen: loketcriteria) zijn hierop aangepast. Dit voorkomt dat een aanvrager, die meer dan alleen een vergunningsvrij bouwwerk aanvraagt, beperkt wordt door de regels die in sneltoetscriteria zijn gesteld.

#### Aanpassen sneltoetscriteria reclame

Uit het gebruik van de sneltoetscriteria voor reclame is gebleken dat een aantal regels zeer beperkend is. De criteria zijn hierop aangepast. Tevens zijn de sneltoetscriteria voor reclame die nu voor verwarring zorgen beter omschreven. Ook krijgt de welstandscommissie de mogelijkheid af te wijken van deze criteria, mits deze afwijking wordt gemotiveerd.

### **B. Herintroduceren ambtelijk mandaat**

De wetgever heeft met de invoering van de Wabo de categorie lichtvergunningsplichtige bouwwerken laten vervallen. Hiermee verviel ook automatisch de mogelijkheid van een ambtelijke welstandstoets voor dit type bouwwerken. Dit onbedoelde effect is teruggedraaid door een 'kan-bepaling' in het Besluit omgevingsrecht, welke inmiddels in werking is getreden. Het verplichte advies van de welstandscommissie of stadsbouwmeester, wordt dan vervangen door de keuzemogelijkheid van een onafhankelijk advies, of een ambtelijke toets.

Voorgesteld wordt om deze ambtelijke toetsing te herintroduceren. Door het mandaat van de toetsing aan redelijke eisen van welstand op basis van de sneltoetscriteria en in het kader van het trendsetterbeginsel<sup>4</sup> te geven aan een ambtenaar/bouwplantoetsers, kan een snellere afhandeling van de vergunningsprocedure worden bewerkstelligd. Tevens wordt hiermee een kostenbesparing gerealiseerd, doordat (het gemandateerde lid van) de welstandscommissie niet meer hoeft te adviseren over deze bouwplannen.

### **C. Digitale welstandskaat**

Een welstandskaat is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid vorm te geven. De kaart geeft een overzicht van waar welk welstandsregime van toepassing is. Voor de Welstandsnota 2013 is een digitale welstandskaat ontwikkeld<sup>5</sup>. Hierdoor kan per perceel bekeken worden welk regime van toepassing is. De kaart zal voor een ieder beschikbaar zijn via [www.haarlemmermeer.nl](http://www.haarlemmermeer.nl), zodat een aanvrager kan achterhalen welk toetsingskader op zijn perceel van toepassing is. Deze welstandskaat zal ieder jaar geactualiseerd worden.

De digitale kaart is een dynamisch document. Deze zal dus met enige regelmaat een aanpassing/correctie behoeven aan de hand van het door de raad vastgesteld kader. Het betreft hierbij het toevoegen van beeldkwaliteitsplannen die door de raad zijn vastgesteld en het aanbrengen van correcties in de digitale kaart. Om te voorkomen dat de actualisatie van de kaart ieder jaar aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd, wordt voorgesteld deze bevoegdheid aan het college te mandateren.

### **D. Supervisie en kwaliteitsteams**

#### Beeldkwaliteitsplan en welstand

Voor grotere herstructureringsplannen en nieuwbouwprojecten wordt voor de inrichting van het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld met hierin de eisen die de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied waarborgen. Afhankelijk van het project wordt voor de ontwikkeling ook een kwaliteitsteam aangesteld. Aanvragen om een omgevingsvergunning (voor de activiteit bouw) worden – om te beoordelen of de plannen voldoen aan de beeldkwaliteitsplannen – altijd voorgelegd aan de betreffende supervisor/het kwaliteitsteam. Deze beoordeling heeft onder de huidige nota slechts een privaatrechtelijke werking.

Om van beeldkwaliteitsplannen een bestuursrechtelijk toetsingskader te maken, dienen deze plannen onderdeel uit te maken van de welstandsnota. 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 de Welstandsnota. Om die reden wordt voorgesteld om diverse bestaande beeldkwaliteitsplannen vast te stellen als "bijlage behorende bij de Welstandsnota 2013".

<sup>4</sup> Wanneer een exacte kopie wordt aangevraagd van een bouwwerk dat reeds eerder is vergund, kan dit bouwwerk op basis van de Welstandsnota op grond van het trendsetterbeginsel worden vergund.

<sup>5</sup> <http://haarlemmermeer.welstandinbeeld.nl>

Ten gevolge daarvan wordt het beeldkwaliteitsplan – voor wat de toetsing aan redelijke eisen van welstand betreft – het toetsingskader voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Nieuwe beeldkwaliteitsplannen zullen in de toekomst hetzelfde vaststellingstraject doorlopen en dienen te voldoen aan de eisen die hiervoor zijn gesteld.

#### Toetsing bouwplan door kwaliteitsteam

Op dit moment wordt een bouwplan door de welstandscommissie goedgekeurd als het kwaliteitsteam het bouwplan akkoord heeft bevonden. Om deze dubbele toetsing te voorkomen wordt voorgesteld een lid van het kwaliteitsteam (de voorzitter) tot lid van de welstandscommissie te benoemen. Dit (gemandateerd) lid kan dan een bouwplan onder mandaat afdoen indien de aanvraag voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. Deze werkwijze sluit ook aan bij de wijziging van het Besluit omgevingsrecht, waarin is geregeld dat de gemeenteraad kan bepalen dat een bouwplan niet meer aan de welstandscommissie hoeft te worden voorgelegd. Overigens mag het gemandateerd lid – in verband met de onafhankelijkheid – niet in dienst zijn van de gemeente.

Wanneer de inrichtingsfase van het gebied is afgerond, eindigt over het algemeen de supervisie. Nieuwe aanvragen om een omgevingsvergunning zullen ook na beëindiging van de supervisie getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan (welke dus onderdeel uitmaakt van de Welstandsnota), tenzij de Raad anders besluit of er een maximale termijn aan het beeldkwaliteitsplan is gegeven. Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan. Hierbij is wel het uitgangspunt dat het hoogste welstandsregime op de plek van aanvraag geldt als minimale welstandseis. Dat betekent dat een regulier regime in een beeldkwaliteitsplan niet een welstandsvrij regime kan worden.

#### **E. Reglement van orde**

In het Reglement van Orde (behorende bij de Bouwverordening) is de instelling, de samenstelling, benoeming en de werkwijze van de welstandscommissie vastgelegd. Dit reglement vindt zijn basis in de gemeentelijke Bouwverordening en dient als bijlage bij die verordening te worden vastgesteld. In het Reglement van Orde is ook de ambtelijke toetsing en het benoemen van een lid kwaliteitsteam tot (gemandateerd) lid van de welstandscommissie beschreven. Het Reglement van Orde wordt tegelijkertijd met het vaststellen van de Welstandsnota 2013 aan de Bouwverordening toegevoegd.

#### **F. Monumenten**

Bij de toetsing van een bouwplan aan redelijke eisen van welstand is het van belang om te weten of er in de nabije omgeving een monument staat. Voor de toetsing van dit bouwplan gelden namelijk de strengere eisen van het bijzondere welstandsregime. Onder de Welstandsnota 2010 was niet goed inzichtelijk welke monumenten er in de gemeente Haarlemmermeer zijn. Daarom zijn de monumenten nu aangegeven op de digitale welstandskaat. Hierbij wordt niet meer uitgegaan van een radius van 50 meter rond het monument, maar van de grenzen van het perceel gelegen naast het monument.

Deze “monumentzone” is dus de zone waarbinnen de invloed van het monument zichtbaar is en waar nauwgezet met ontwikkelingen moet worden omgegaan. Voor de toetsing aan redelijke eisen van welstand geldt voor dit gebied ook het bijzondere regime. Hierdoor wordt meer recht gedaan aan het monument en de uitstraling daarvan op de omgeving.

Daarnaast is de oude kern van Hoofddorp 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 ook het bijzondere regime.

### **Reactie in het kader van de inspraak**

Van 21 november 2012 tot en met 3 januari 2013 heeft de concept Welstandsnota 2013 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging heeft Welstandszorg Noord-Holland (WZNH) een zienswijze ingediend. De zienswijze komt – kort samengevat – neer op het volgende.

#### Algemeen

WZNH merkt op dat ze zich goed kan vinden in de algemene opzet, maar geeft aan dat ze wel een aantal kanttekeningen, aandachtspunten en aanbevelingen heeft. Uitgangspunt is echter altijd het behoud van de kwaliteit van de omgeving en de het belang van de burger.

#### Welstandsvrije gebieden

WZNH betreurt het instellen van welstandsvrije gebieden, omdat het bewaken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving komt te vervallen. De suggestie wordt gedaan om welstandsluwe gebieden in te stellen, met ruimere criteria en bandbreedtes en efficiënte en proactieve begeleiding van aanvragers. Tevens geeft WZNH aan dat er een zekere mate van rechtsongelijkheid is, omdat het beleid al zo snel na de vorige wijziging wordt ingevoerd.

*Reactie:* gezien de landelijke ervaringen, waaruit tot op heden nog is niet gebleken dat welstandsvrij bouwen heeft geleid tot welstandsexcessen, gaan we ervan uit dat er geen reden is om te vrezen dat de kwaliteit van de omgeving ernstig in gevaar komt. Geconstateerd is dat welstandsvrij bouwen leidt tot meer verscheidenheid en dat is – naar onze mening – niet onwenselijk. Overigens is, daar waar wij het bewaken van de kwaliteit van de gebouwde omgeving wel belangrijk vinden, regulier regime ingesteld.

Ten aanzien van de rechtsongelijkheid. In de Welstandsnota 2010 is afgesproken dat het beleid na twee jaar geëvalueerd zou worden. Mede naar aanleiding van het jaarverslag 2011 van WZNH is geconstateerd dat er aanpassingen van de nota moesten plaatsvinden. Daarnaast is beleid een proces van ontwikkeling. Sinds de vorige wijziging in het welstandsbeleid zijn er op het gebied van redelijke eisen van welstand diverse (wettelijke) ontwikkelingen gaande. Zoals eerder aangegeven is het Besluit omgevingsrecht aangepast, op grond waarvan de gemeenteraad er voor kan kiezen om welstandstoetsing (gedeeltelijk) buiten de nu nog verplichte welstandscommissie of stadsbouwmeester om te regelen.

Tevens kiezen landelijk gezien ook steeds meer gemeenten voor de mogelijkheid tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. Wij zijn van mening dat in tijden van deregulering een dergelijke ontwikkeling wenselijk is.

### Supervisie

#### 1. Garanderen onafhankelijke welstandstoetsing

WZNH is van mening dat er geen sprake is van onafhankelijke welstandstoetsing indien slechts één persoon verantwoordelijk is voor de plantoetsing. Zeker omdat sommige beeldkwaliteitsplannen door de supervisor zijn opgesteld.

*Reactie:* De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de welstandscommissie worden overgedragen aan (een van de leden van) het kwaliteitsteam (Q-team). Dit team heeft als taak het bewaken van de architectonisch en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied waar het beeldkwaliteitsplan op ziet. Daarnaast worden de beeldkwaliteitsplannen door de gemeenteraad vastgesteld als beleid. Omdat de beeldkwaliteitsplannen voldoen aan de vaststellingsvereisten die de Woningwet ten aanzien van de welstandsnota stelt, kan dit als toetsingskader dienen voor redelijke eisen van welstand. Hierdoor wordt de objectiviteit en onafhankelijkheid van de toetsing gewaarborgd.

#### 2. Coördineren supervisors en welstandsteams

WZNH vreest dat het overzicht ontbreekt tussen hetgeen door de welstandscommissie en het kwaliteitsteam wordt besloten.

*Reactie:* in beginsel toetst het kwaliteitsteam slechts de bouwplannen voor gebieden die in ontwikkeling zijn. Zodra het gebied volledig is ontwikkeld, zal de toetsing overgedragen worden aan de welstandscommissie. Voor wat betreft de toetsing zal voor het kwaliteitsteam in het reglement van orde een werkwijze worden vastgelegd. Tevens zullen de notulen van de adviezen in de kwaliteitsteams worden gecommuniceerd met de welstandscommissie. Op grond hiervan wordt gelijke behandeling – voor zover van toepassing – gewaarborgd.

### Criteria in het reguliere regime

WZNH verzoekt om in het reguliere regime de mogelijkheid op te nemen van eenvoudige criteria voor kleur- en materiaalgebruik.

*Reactie:* de keuze voor kleur en materiaal zijn lokaal bepaald en situatieafhankelijk. Om in de beoordeling van redelijke eisen van welstand ruimte te creëren voor een dialoog over de vraag waarom kleur/materiaal wel of niet past binnen het beeld van de omgeving. Overigens is voor kleine bouwwerken, gelegen binnen het reguliere regime, wel het criterium opgenomen dat materiaal, kleurstelling en detaillering conform het hoofdgebouw moet zijn.

### Sneltoetscriteria

#### 1. Dakkapellen

In het huidige beleid is geconstateerd dat er dakkapellen worden aangevraagd waarbij er onvoldoende stahoogte is. De welstandscommissie heeft in die gevallen geadviseerd tot een nokverhoging. Dit is echter niet altijd een passende en/of wenselijke oplossing. WZNH adviseert hierover criteria op te nemen in het welstandsbeleid.

*Reactie:* nokverhoging is iets dat in het bestemmingsplan is bepaald en niet in de welstandsnota.



## 2. Erf- en perceelafscheidings

WZNH verzoekt tot het opnemen van maximale hoogten voor erf- of perceelafscheidings.

*Reactie:* de hoogte is opgenomen in het bestemmingsplan en in Bijlage II van het BOR. Op grond hiervan mag in het welstandsbeleid geen hoogtebepaling opgenomen worden.

### Ontbreken van algemene welstandscriteria

WZNH geeft aan dat in de nota de zin "ontwerpen hoeven niet altijd aan te sluiten bij bestaande bebouwing en dat deze zich daar best van mogen onderscheiden, tenzij daar in het architectuurbeleid of in een beeldkwaliteitsplan geen dwingende uitspraken over worden gedaan" staat. Voor zover WZNH bekend heeft de gemeente Haarlemmermeer geen architectuurbeleid en zijn ook niet alle beeldkwaliteitsplannen vastgesteld beleid. Op grond hiervan adviseert WZNH de zin te verwijderen.

Tevens verzoekt WZNH om algemene criteria op te nemen als vangnet voor zeer slechte of zeer goede architectuur. Met name bij controversiële plannen kunnen deze criteria houvast bieden. WZNH verwijst naar een door hen opgestelde set algemene criteria die een waardevolle aanvulling zouden zijn op de voorliggende nota.

*Reactie:* het is juist dat er binnen de gemeente Haarlemmermeer geen vastgesteld architectuurbeleid is. Ook is het juist dat niet alle beeldkwaliteitsplannen vastgesteld beleid waren. Dat wordt echter met deze nota bewerkstelligd. Hierdoor worden de vastgestelde beeldkwaliteitsplannen een welstandelijk toetsingskader.

Voor wat betreft de algemene criteria het volgende. Ontwerpen hoeven niet altijd aan te sluiten bij bestaande bebouwing en deze mogen zich daar best van onderscheiden, tenzij daar in het beeldkwaliteitsplan dwingende uitspraken over worden gedaan.

Onze reactie samenvattend concluderen wij dat er geen reden is de Welstandsnota 2013 naar aanleiding van de zienswijze aan te passen.

### **Wat mag het kosten?**

De aanpassing van de genoemde Welstandsnota realiseren we binnen de reguliere budgetten van de programmabegroting.

### **Wie is daarvoor verantwoordelijk?**

Op grond van artikel 12a van de Woningwet is de gemeenteraad bevoegd om het welstandsbeleid vast te stellen. Op grond van artikel 12 lid 2 van de Woningwet kan de gemeenteraad gebieden aanwijzen waar geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. De uitvoering van het beleid behoort tot de verantwoordelijkheid van het college. De wethouder Ruimtelijke Ordening is daarbij aanspreekpunt voor de uitwerking van de Welstandsnota, terwijl de toetsing aan redelijke eisen van welstand onder de verantwoordelijkheid valt van de wethouder Vergunningen.

### **Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?**

Het concept van de Welstandsnota 2013 is ter bespreking aan de raad voorgelegd. Na besluitvorming is het concept in het kader van de inspraak bekend gemaakt worden en ter inzage gelegd. Na behandeling van de inspraakreacties, wordt de welstandsnota nu door het college aan de raad worden voorgelegd voor definitieve vaststelling. Over hoe het college om gaat met de adviezen van de welstandscommissie zal de raad jaarlijks worden geïnformeerd.

### **Overige relevante informatie**

#### Communicatie

In een persgesprek zal aandacht worden gegeven aan de nieuwe Welstandsnota en het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. Na besluitvorming door de raad, maken wij het besluit bekend door middel van publicatie in de Informeer en op de gemeentelijke website. De welstandsnota wordt inclusief bijlagen ter inzage gelegd in het raadhuis. Hiermee wordt voldaan aan de juridische eisen voor inwerkingtreding van het besluit. Bij wijze van voorbeeld wordt tevens een afschrift van de digitale kaart ter inzage neergelegd, waarbij vermeld wordt dat de digitale kaart rechtsgeldig is.

#### Juridische status

Ingevolge artikel 12a lid 1 van de Woningwet stelt de gemeenteraad een welstandsnota vast. Dit beleid is bindend voor de welstandscommissie en voor het college bij de uitvoering van het welstandstoezicht. In dit geval worden de beleidsregels vastgesteld door de raad ten behoeve van een door burgemeester en wethouders uit te oefenen bevoegdheid, namelijk het toetsen van een aanvraag om een omgevingsvergunning op grond van de Wabo.

#### Rechtsbescherming


De Welstandsnota 2013 is te kwalificeren als een bundeling van beleidsregels in de zin van artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Tegen de vaststelling van beleidsregels kan op grond van artikel 8:2 Awb geen bezwaar of beroep worden ingesteld. De inhoud van de welstandsnota kan aan de orde komen in een procedure omtrent de beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning of bij een handhavingsskwestie inzake ernstige strijd met redelijke eisen van welstand.

#### Evaluatie

Na een termijn van twee jaar na het in werking treden van de Welstandsnota 2013 zal de nota worden geëvalueerd.

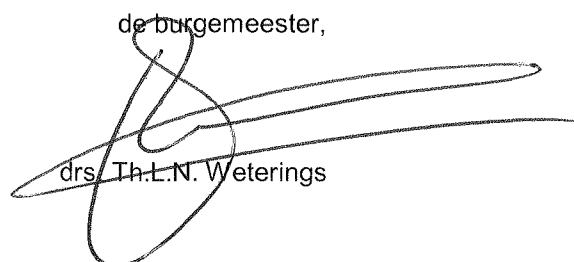
### **4. Ondertekening**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,  
de secretaris,



drs. C.H.J. Brugman

de burgemeester,



drs. Th.L.N. Weterings

Bijlagen:

1. Welstandsnota 2013
2. Lijst met te benoemen leden tot de welstandscommissie
  - Voor raadsleden en fractieassistenten liggen de bijlagen ter inzage op de fractiekamers en bij de postbakjes.
  - Voor overige geïnteresseerden zijn de bijlagen digitaal beschikbaar op de gemeentelijke website. Tevens liggen de bijlagen ter inzage in het raadhuis en bij de bibliotheek.

**gemeente Haarlemmermeer**

welstands  
**NOTA**  
2013



gemeente  
**Haarlemmermeer**





gemeente  
**Haarlemmermeer**

welstands  
**NOTA**  
**2013**



welstandsnota

2013





# INHOUD

|   |    |
|---|----|
| 1. Inleiding  | 9  |
| 2. Waarom welstand?   | 13 |
| 3. Draagwijdte welstandstoezicht  | 17 |
| 4. (digitale) Welstandskaart  | 21 |
| 5. Haarlemmermeerse aanpak  | 25 |
| 6. Toetsingscriteria  | 29 |
| 7. Vergunningsvrij  | 39 |
| 8. Kleine bouwplannen   | 43 |
| 9. Criteria kleine bouwplannen  | 53 |
| 10. Reclame   | 61 |
| 11. Supervisie en beeldkwaliteitsplannen  |    |
| <b>BIJLAGEN:</b>  |    |
| – Begripsbepalingen   | 65 |
| – Eisen nieuwe beeldkwaliteitsplannen in relatie tot redelijke eisen van welstand | 69 |
| – Bestaande beeldkwaliteitsplannen  | 73 |



## 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 verkeerstechnische 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](http://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. 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 bevroren, 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 in 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

# DRAAG- WIJDTE WELSTANDS- TOEZICHT

#### **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 ontlenen. 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.

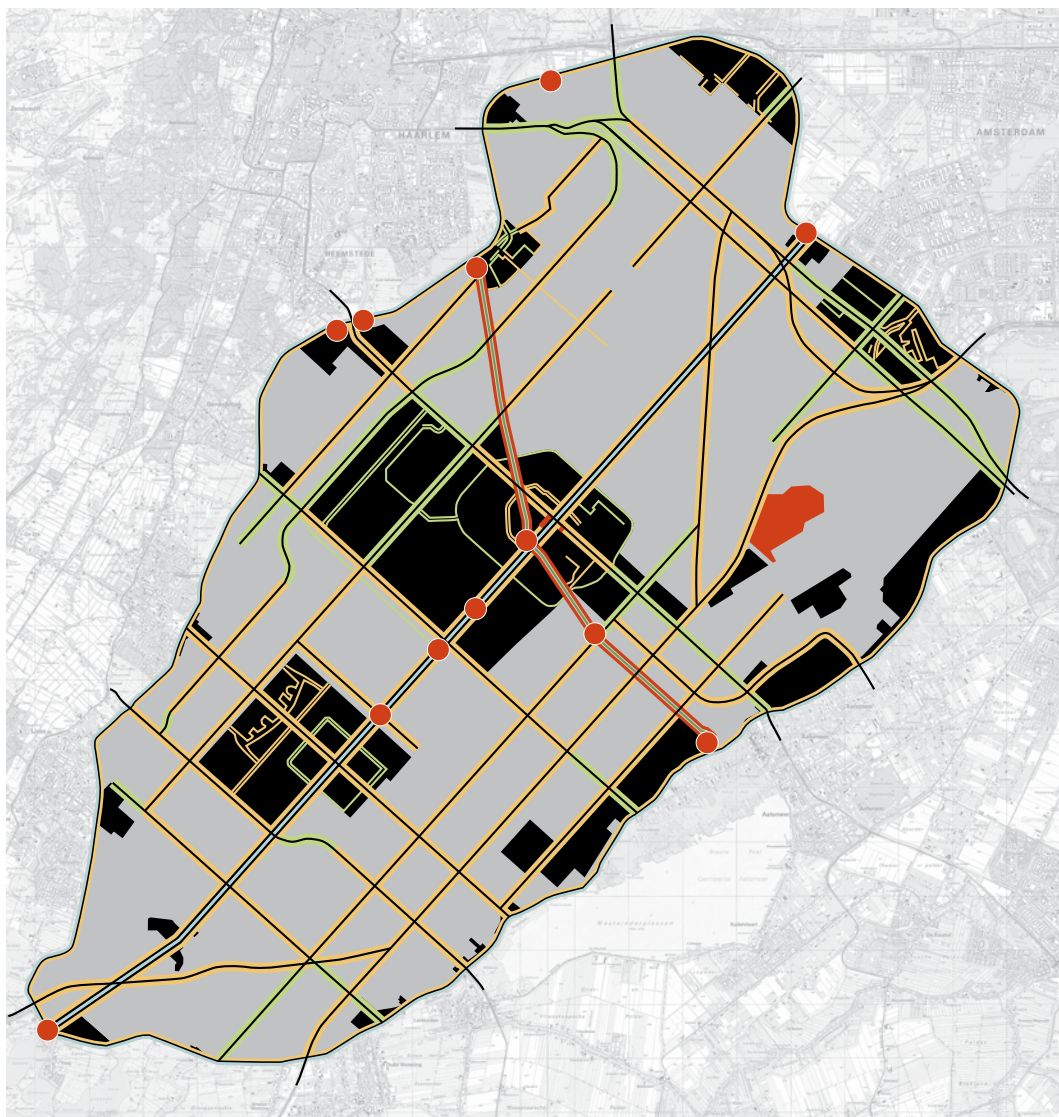
Het uitzicht op de omgeving en de waarde van het eigen onroerend goed worden immers zeer belangrijk gevonden. Veel burenruzies gaan tenslotte over schuttingen en aan- en uitbouwen.

### **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.



*Verbeelding 2013. Digitale welstandskaart is leidend*

#### Hoofdstuk 4

# (DIGITALE) WELSTANDS KAART

## **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. Tijdovende 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 welstandskaart 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.



*Luchtfoto Google*

## Hoofdstuk 5

# HAARLEM- MERMEEERSE 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 welstandsregimes. Op basis van de kaartenatlas en de hieruit afgeleide welstandskaart 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



Topografische kaart, 1868

- bijzondere bebouwing: de punten van of plekken rond monumenten, kunstwerken of bijzondere architectuur, zoals de drie stoomgemalen en de bruggen van Calatrava

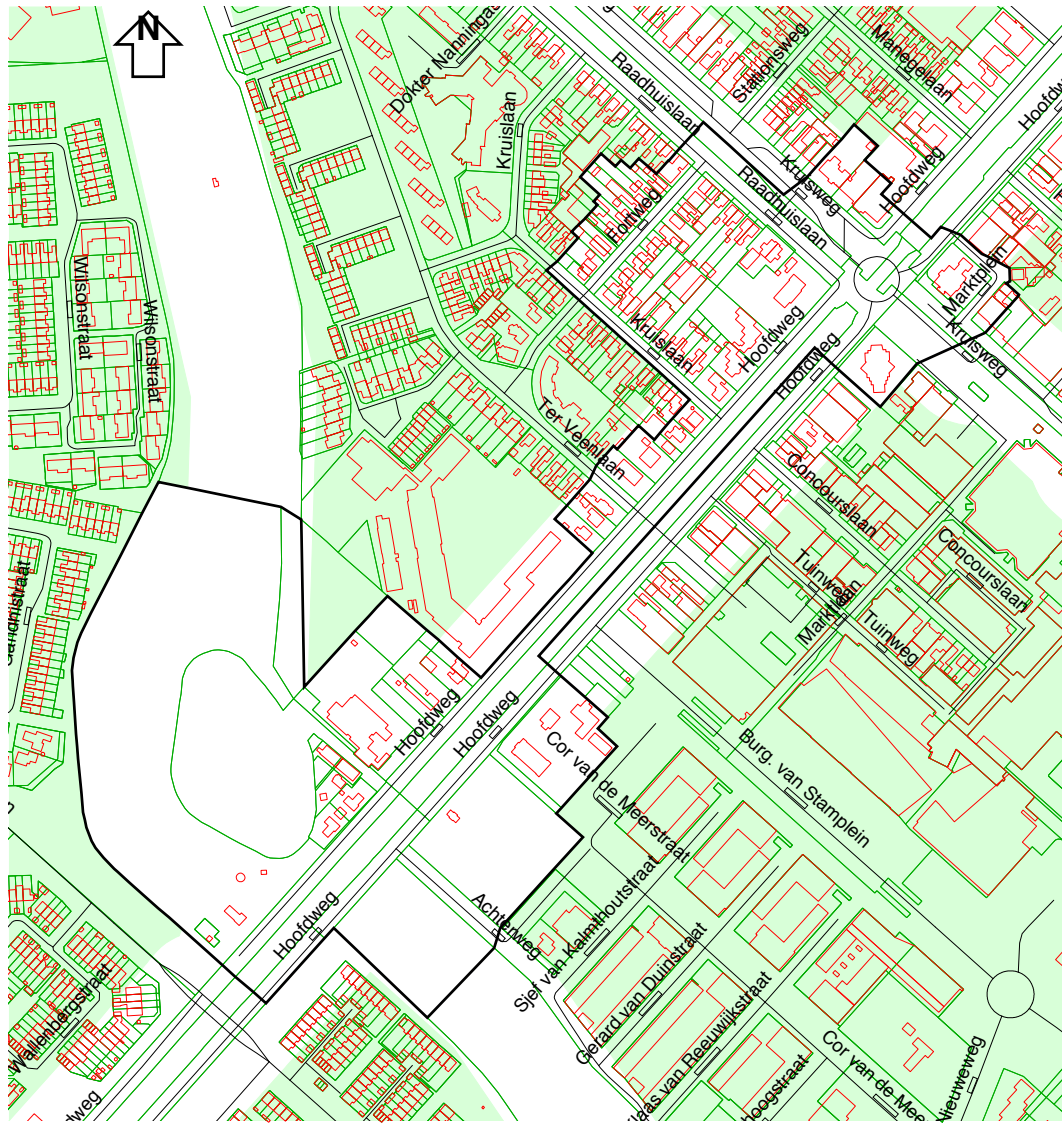
### **Welke welstandsregimes worden onderscheiden**

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:

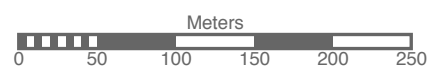
- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand
- regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering
- bijzonder welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving, als zelfstandig object en daarnaast ook nog 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.





Beschermde dorpsgezicht oude kern Hoofddorp



## Hoofdstuk 6

# TOETSINGS- CRITERIA

### **Welstandsregimes**

In deze welstandsnota worden drie diverse welstandsregimes onderscheiden. Ze vormen een oplopende reeks, waarbij de bouw aanvraag 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 Haarlemmermeer of in een beeldkwaliteitsplan dwingende uitspraken over worden gedaan. Welstandscommissies mogen in ieder geval niet fungeren als vertegenwoordiger van een bepaalde architectuurstroming.

Overigens geldt – wanneer op een aanvraag meerdere regimes van toepassing zijn – het zwaarste regimes.

### **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 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 <http://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.

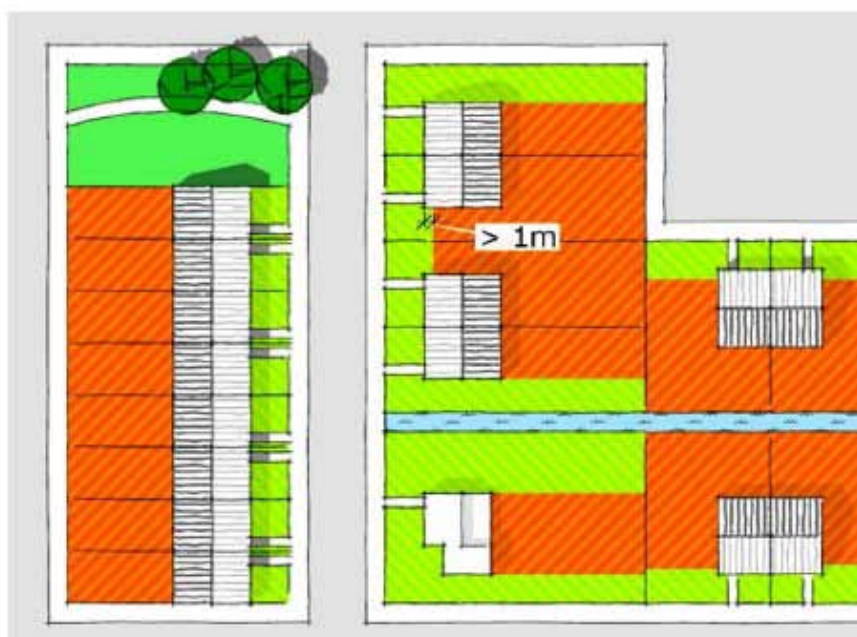


### **Excessenregeling**






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 afgebrande 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.



*Uitwerking bovenstaande begrippen*

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

## Hoofdstuk 7

# VERGUN- NINGSVRIJE BOUW- WERKEN

De afgelopen jaren zijn steeds meer kleine bouwwerken vergunningsvrij geworden zoals erfafscheidingen en dakkapellen aan de achterzijde.<sup>1</sup> Vergunningsvrij betekent ook welstandsvrij, waardoor een deel van wijzigingen niet meer vooraf getoetst hoeft 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 burens benadeeld kunnen worden in de vorm van lichtinval of privacy. Soms moet voor dit soort ingrepen vooraf toestemming van de burens worden verkregen.

---

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





## Hoofdstuk 8

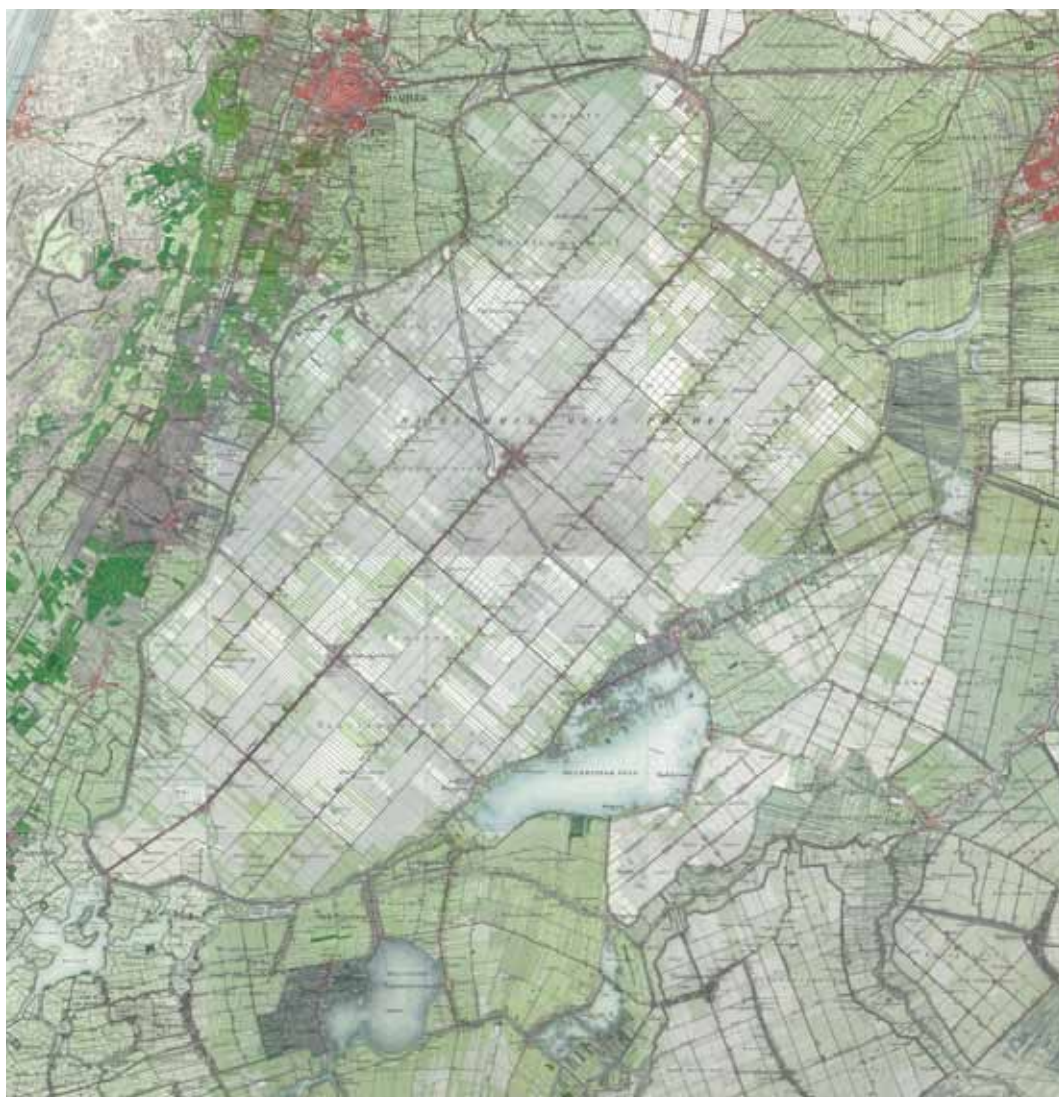
# KLEINE BOUW- PLANNEN

### **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



*Topografische kaart, 1903*

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 bouwplantoetsers 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.

### **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 gekeerde zijkant (voorkantbenadering)

## **UITWERKING BOVENSTAANDE BEGRIPPEN**

### **Trend(setter)**

Een vergunningsplichtig 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 m<sup>2</sup> 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.



## Hoofdstuk 9

# SNELTOET- SCRITERIA KLEINE BOUW- PLANNEN

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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- maximale breedte 3 m
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 m





## Dakkapellen

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

### *Dakkapellen achterkantbenadering*

- afstand tot de burenen 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 burenen 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 trendsetter/standaardoptie 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 welstandscommissie in verband met de minimale invloed op de ruimtelijke kwaliteit:

- interne wijziging
- rookkanalen (ondergeschikt bouwdeel)
- onderheien van terrassen tot 50 m<sup>2</sup>
- 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.

## 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 welstandscommissie afwijken van de hoogte
- logo's dienen per geval door de welstandscommissie 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 m<sup>2</sup> 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*

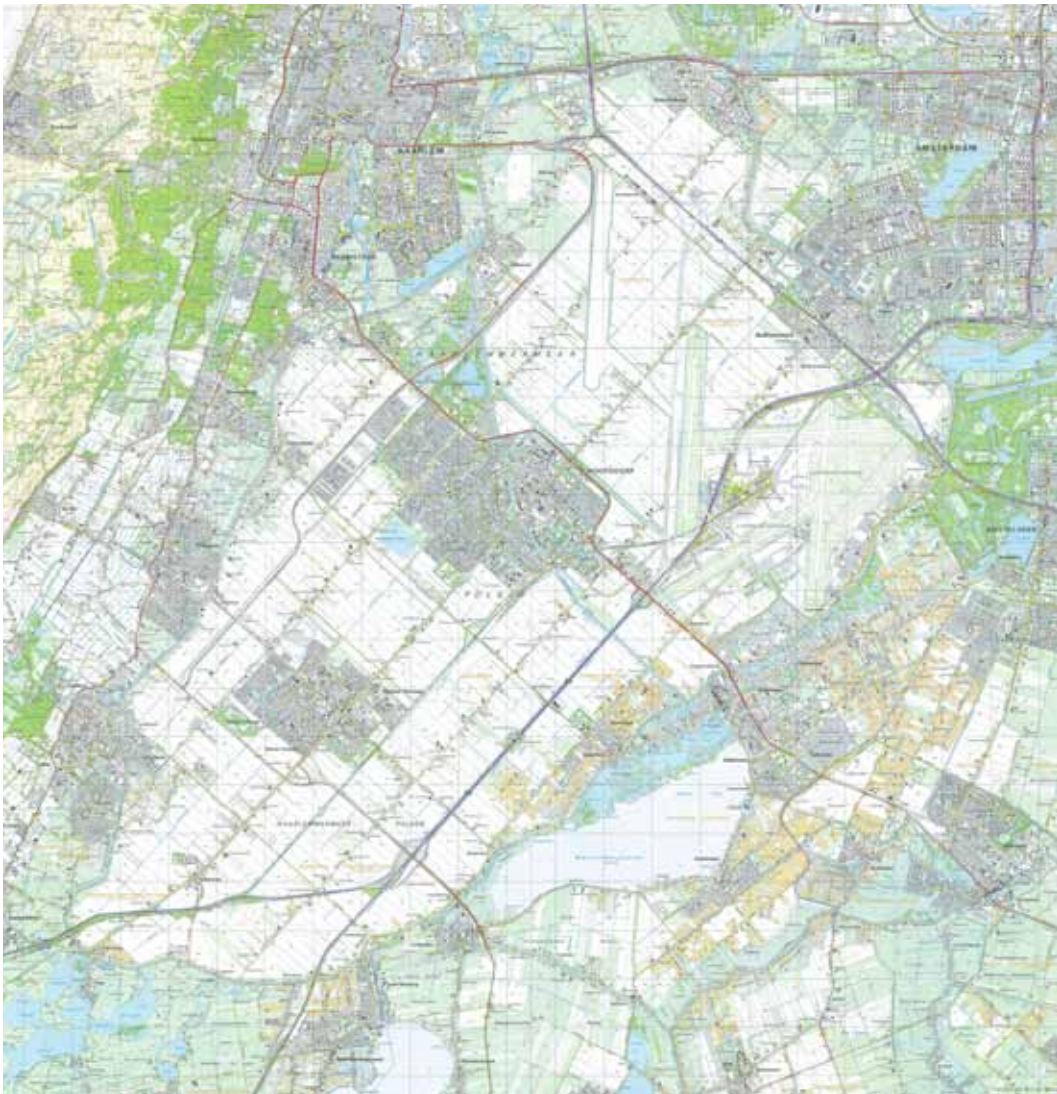
- afmeting maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 m, met dien verstande dat het bedrijventerrein; niet grenst aan een woongebied. In dat geval maximaal 0,5 m<sup>2</sup>

#### *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 BEELD- KWALITEIT

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 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.



# BIJLAGE BEGRIJS- BEPALINGEN

**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.

**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.

**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.

**Bedrijfsgebouw:**

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

**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.

**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:**

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.

**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.

**Bouwperceel:**

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

**(Bouw)perceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**Dakkapel:**

is een ondergeschikte toevoeging in een dakvlak, omgeven door dakpannen.

**Daknok:**

hoogste punt van een schuin dak.

**Dakopbouw:**

is een toevoeging aan de bouwmassa door het maken van een schuin dakvlak of één doosvormig volume op het oorspronkelijke platte dak of optrekken van een gevel, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

**Dakvoet:**

laagste punt van een schuin dak.

**Erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw 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.

**Garagebox:**  
gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen.

**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.

**Kilgoot:**  
een hellende goot tussen twee dakvlakken.

**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.

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

**Mansardekap:**  
dak dat bestaat uit twee geknikte vlakken.

**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.

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

**Schilddak:**  
dak dat uit vier schuine dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

**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:**

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.

**Voorerfgebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

**Voorgevelrooilijn:**

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

**Voortuingebied:**

erf dat geen onderdeel is van het achtertuingebied.

**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.

**Zadeldak:**

dak dat uit twee gelijkhellende dakvlakken bestaat, die in een daknok samenkomen.

BIJLAGE  
EISEN  
NIEUWE  
BEELD-  
KWALITEITS-  
PLANNEN IN  
RELATIE TOT  
REDELIJKE  
EISEN VAN  
WELSTAND



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
    - hoofdonsluitingen
  - 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 BESTAANDE BEELD- KWALITEITS- PLANNEN

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

- Beukenhorst Zuid
- Hoofddorp Zuidrand/ Huis van de sport
- Nieuw-Vennep Nieuwe kom
- Nieuw-Vennep Zuid
- De President
- SLP
- Wilhelminahoeve
- Boseilanden
- Tudorpark



### **Bijlage behorende bij Welstandsnota 2013**

De leden van de kwaliteitsteams te benoemen tot gemandateerd lid van de welstandscommissie voor wat betreft het desbetreffende gebied waarbinnen dat beeldkwaliteitsplan van toepassing is:

- Ir. K. Rijnboudt                                      A4 Zone West
- ir. J.P.M. van Eldonk                                Badhoevedorp Masterplan
- Ir. B. van der Vossen                                Beukenhorst Zuid
- Ir. R. de Visser                                        Park 21
- Ir. M. Reniers                                         De President
- Prof. Ir. K.W. Christiaanse                        Schiphol
- Ir. S.G. Liesker                                        Tudopark