

gemeente Haarlemmermeer

welstands NOTA 2012



gemeente
Haarlemmermeer

concept

Colofon

Vastgesteld door de gemeenteraad, 18 februari 2012



gemeente
Haarlemmermeer

welstands
NOTA
2012

welstandsnota

2012

concept

INHOUD

1. Inleiding	9
2. Waarom welstand?	13
3. Draagwijdte welstandstoezicht	17
4. (digitale) Welstandskaat	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	
BIJLAGEN:	
– Begripsbepalingen	65
– Eisen nieuwe beeldkwaliteitsplannen in relatie tot redelijke eisen van welstand	69
– Bestaande beeldkwaliteitsplannen	73

concept

Hoofdstuk 1

INLEIDING

Welstand opnieuw bezien

Uitgangspunt bij het welstandsbeleid is dat welstandstoezicht alleen moet plaatsvinden daar waar dat belangrijk wordt gevonden. 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 bouw aanvragen 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 bouw aanvraag

Denkend vanuit de burger

Transparantie van het beleid is belangrijk voor de gemeente Haarlemmermeer. Deze welstandsnota begint dan ook met die bouwwerken waarvoor geen welstandstoets meer nodig is de bouwwerken waarvoor zogenoemde sneltoetscriteria en het trendsetterbeginsel gelden. Hieronder vallen veel particuliere initiatieven zoals bergingen, uitbouwen en dakkapellen. Dit betekent dat de vergunning verleend kan worden wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning voldoet aan de criteria of het trendsetterbeginsel, zonder dat de aanvraag voorgelegd wordt aan de welstandscommissie.

concept

Relatie met Ruimtelijke Atlas

De Welstandsnota 2012 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).

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 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.

concept

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

concept

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

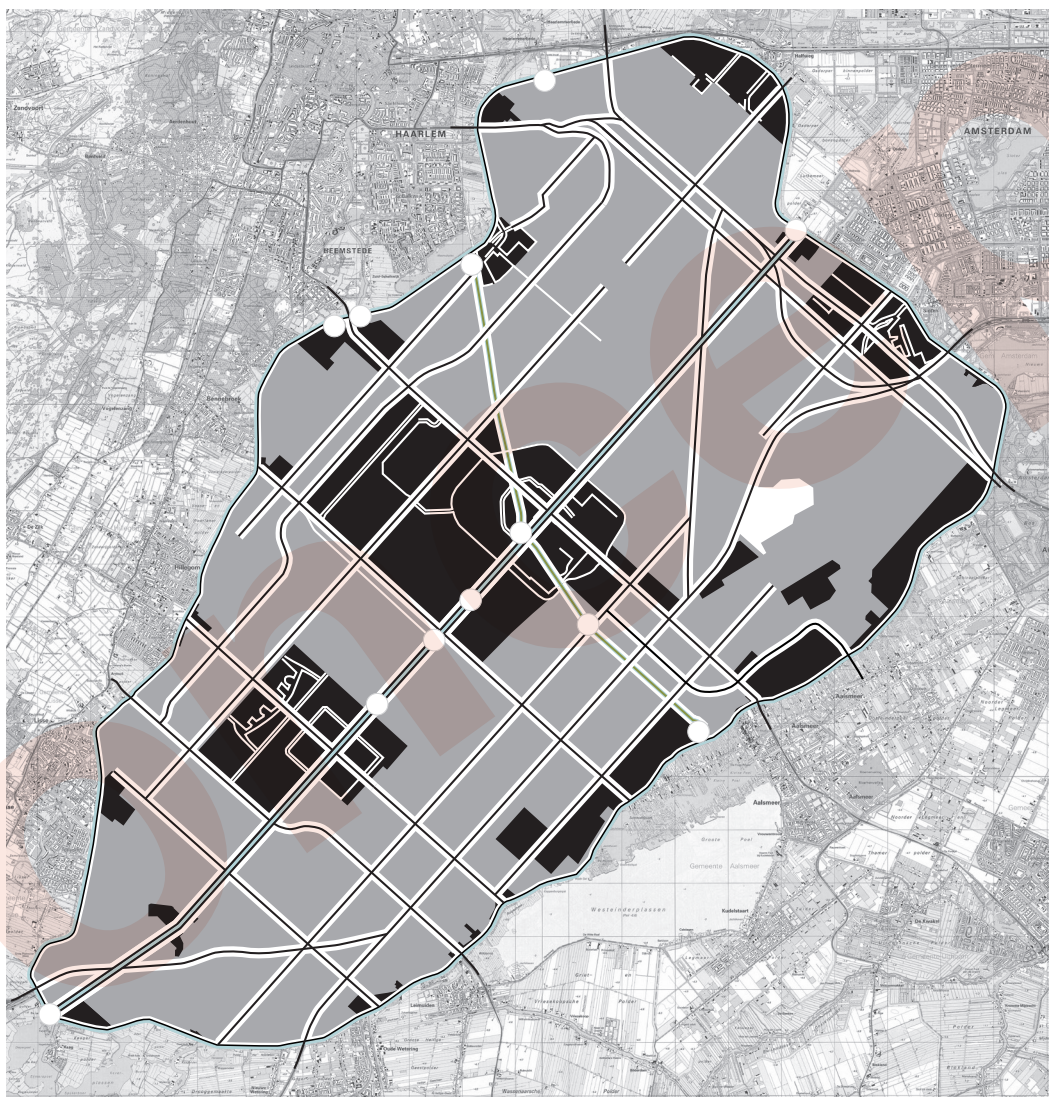
Het begrip ruimtelijke kwaliteit heeft dus een lange geschiedenis en dankt haar bestaan misschien wel aan haar subjectieve karakter. Door het concreet te maken zou het begrip haar lading verliezen en wordt het onbruikbaar. Daarom kunnen we kennelijk goed leven met het ontbreken van een harde definitie. 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.



Haarlemmermeer stad en landschap

-  punten en polderlijnen
-  bebouwd gebied
-  onbebouwd gebied

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.

concept

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 ontleenen. 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.

Architectuurbeleid

Wat kan men van welstand verwachten? Het welstandstoezicht maakt van slechte ontwerpen geen goede. Wel kan de welstandsc commissie 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. Een hierop gericht architectuurbeleid is dan ook zeer belangrijk. 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 **fnuikend** 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 welstandsc commissie 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.



Haarlemmermeer Welstandsregimes

- bijzonder regime
- regulier regime
- beperkt regime polderlijnen
- beperkt regime bebouwd gebied
- beperkt regime onbebouwd gebied

Hoofdstuk 4

(DIGITALE) WELSTANDS KAART

Kaartbeeld

Een welstandskaat is een toegankelijk middel om het welstandsbeleid inzichtelijk te maken: een overzicht waar welk welstandsbeleid 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 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),

concept

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- MERMEERSE 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 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

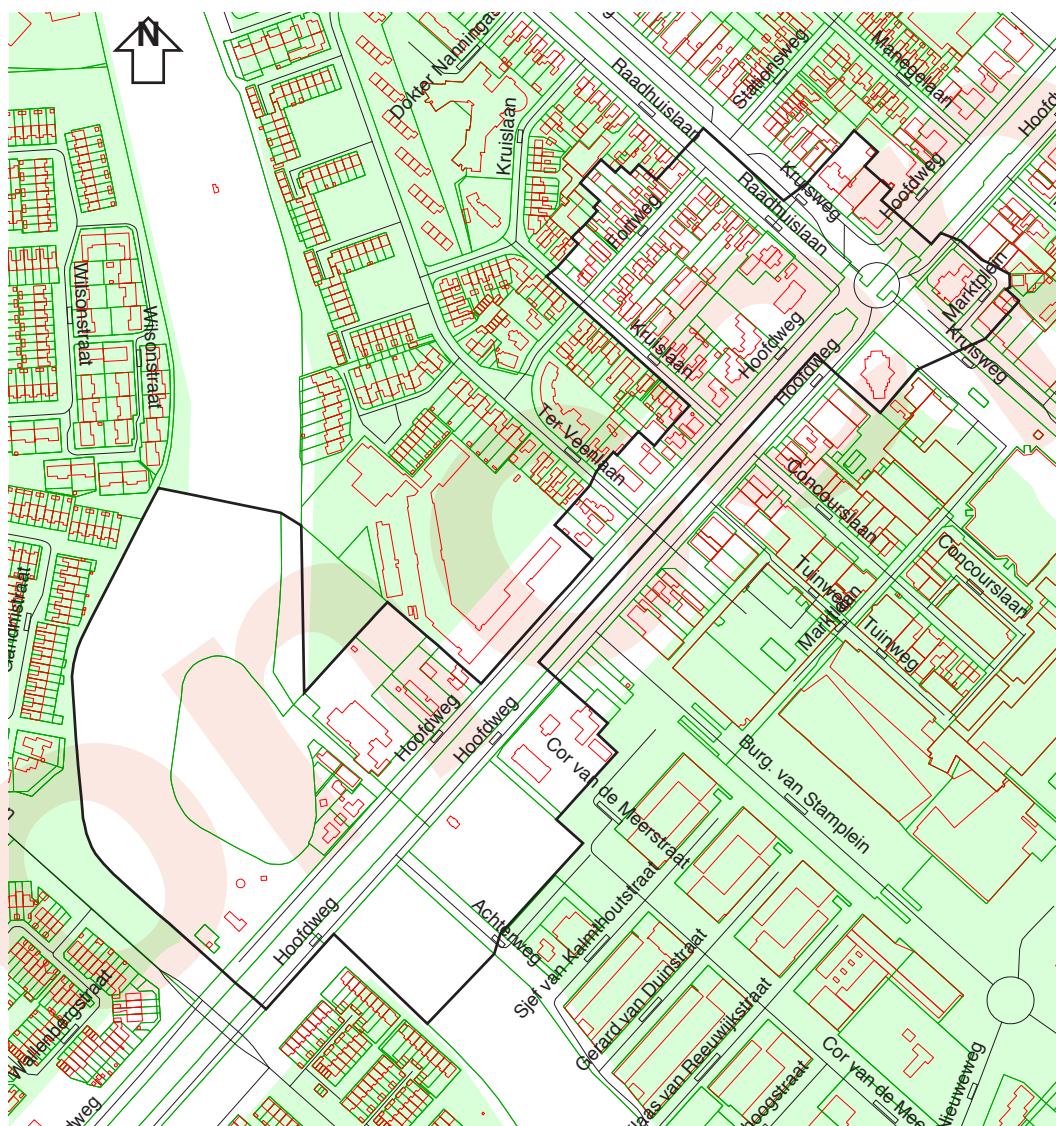
Voor de vijf grootste kernen Hoofddorp, Nieuw-Vennep, Vijfhuizen, Zwanenburg en Badhoevedorp geldt dat binnen de bebouwde kom weer dezelfde verdeling in lijnen, vlakken en punten wordt gehanteerd.

Welke welstandsregimes worden onderscheiden

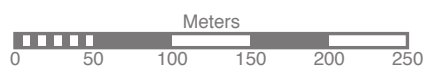
Bij het welstandsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende welstandsregimes. Hoeveel regimes gewenst zijn, kan zowel bestuurlijk als inhoudelijk worden beargumenteerd. In de gemeente Haarlemmermeer worden een beperkt, regulier en bijzonder welstandsregime onderscheiden. Daarbij wordt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



- Haarlemmermeer Welstandsregimes**
- bijzonder regime punten en polderlijnen
 - regulier regime polderlijnen
 - wegen
 - beschermd dorpsgezicht



Hoofdstuk 6

TOETSINGS- CRITERIA

Welstandsregimes

In deze welstandsnota worden drie soorten welstandsregimes onderscheiden: welstandsvrij, regulier en bijzonder. 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.

concept

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 beeldkwaliteitplan 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.

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

concept

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, tegeltafbeeldingen, kunstwerken aan de gevel

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

Monumenten

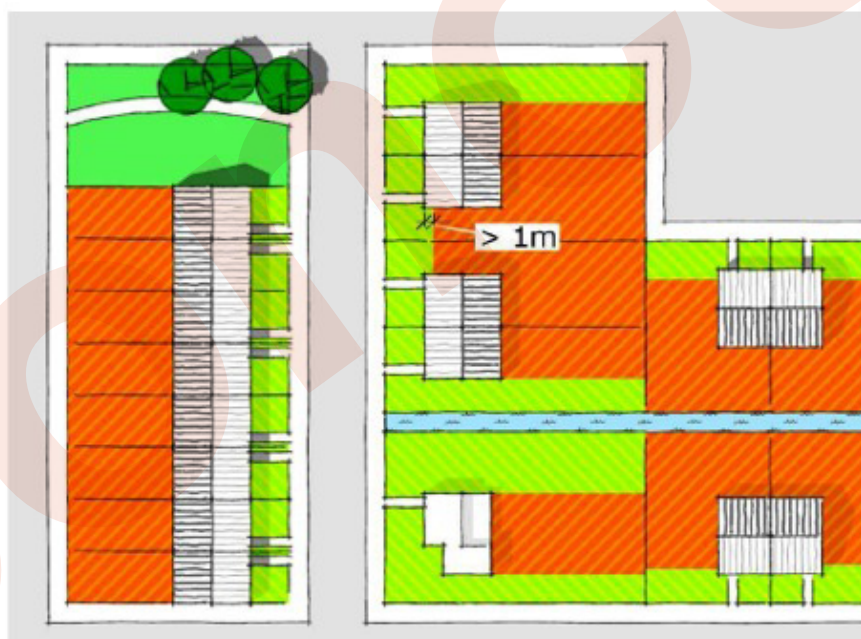
De gemeente Haarlemmermeer heeft op dit moment in totaal 63 monumenten. Daarvan staan 16 objecten op de rijksmonumentenlijst, 46 monumenten hebben een gemeentelijke status en één object is een provinciaal monument, de Geniedijk. De Geniedijk maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam en staat op de Unesco werelderfgoedlijst.

Welstand en monumenten

Monumenten genieten dankzij hun status 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 de rijksmonumenten, provinciale als de gemeentelijke monumenten een gebied aan te wijzen, waarbinnen het bijzondere welstandsregime geldt. Waar voorheen uitgegaan werd van een harde grens van 50 m, is nu de afstand van de meting beter gedefinieerd. Dat wil zeggen rondom de randen van het bouwwerk. Hierdoor is vaak het hele perceel rond om het monument meegenomen. Daar waar er meer zicht is, is ook vaak of het belendende perceel of/dan wel de overzijde van de weg meegenomen. De monumenten zijn ingetekend op de digitale welstandskaat. Op deze wijze wordt meer recht gedaan aan het object in de directe omgeving en aan het object zelf. Voor deze gebieden geldt een bijzonder welstandsregime.

Beschermd dorpsgezicht 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.



Uitwerking bovenstaande begrippen

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

Hoofdstuk 7

VERGUN- NINGVRIJE BOUW- WERKEN

De afgelopen jaren zijn steeds meer kleine bouwwerken vergunningsvrij geworden zoals erfafscheidingen en dakkapellen aan de achterzijde. 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. Voorts kan het college van burgemeester en wethouders bouwwerken laten afbreken die in ernstige mate in strijd zijn met 'redelijke eisen van welstand', gebruik makend van de excessenregeling.

Ten slotte 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.

concept

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

Opties bij nieuwbouw

Bij nieuwe projecten worden mogelijkheden om de woning te vergroten vaak als opties mee ontworpen, soms worden er zelfs al technische voorzieningen voor aangebracht zoals een raveling in het dakvlak of fundering in de tuin. Wanneer deze opties deel uitmaken van de bouw aanvraag en er een vergunning voor wordt verleend, mogen bewoners deze vergrotingen laten uitvoeren zonder een nieuwe bouw aanvraag in te dienen. Doordat architecten al rekening houden met latere toevoegingen in hun ontwerp kan de interne samenhang en externe kwaliteit behouden blijven. Daar andere oplossingen meestal niet worden uitgesloten is veel afhankelijk van de waarde die de eigenaren aan de uitstraling van hun eigendom hechten. Soms blijkt toch ook hier de prijs de doorslag te geven en wordt van de aangeboden opties geen gebruik gemaakt.

concept

Hoofdstuk 8

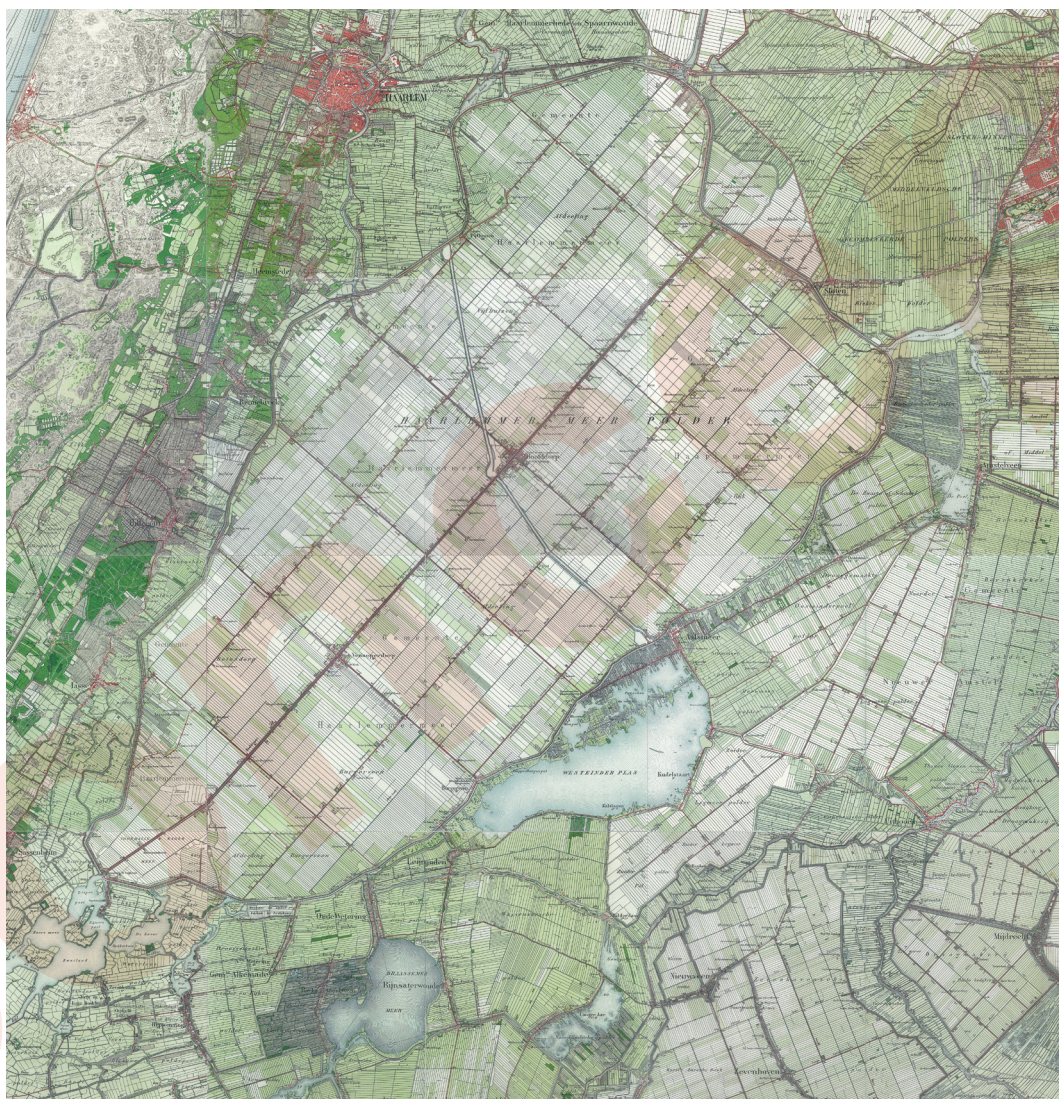
KLEINE BOUW- PLANNEN

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 te zien om niet strijdig te zijn met de 'redelijke eisen van welstand'. Die beschrijving mag



Topografische kaart, 1903

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.

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 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.

concept

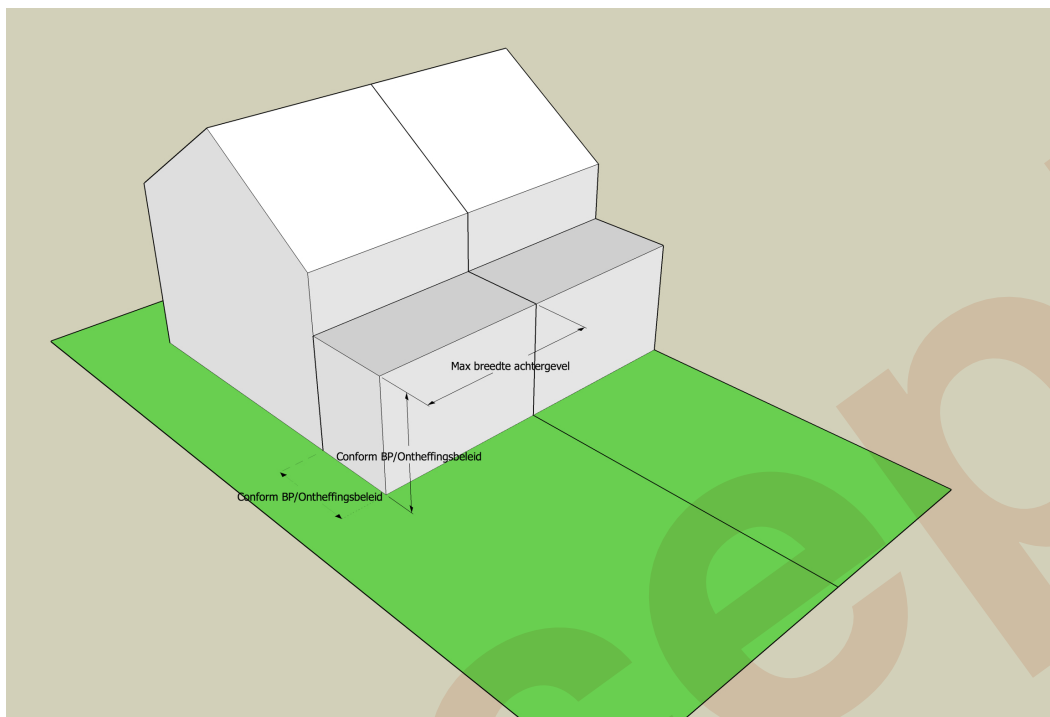
Hoofdstuk 9

SNELTOET- SCRITERIA KLEINE BOUW- PLANNEN

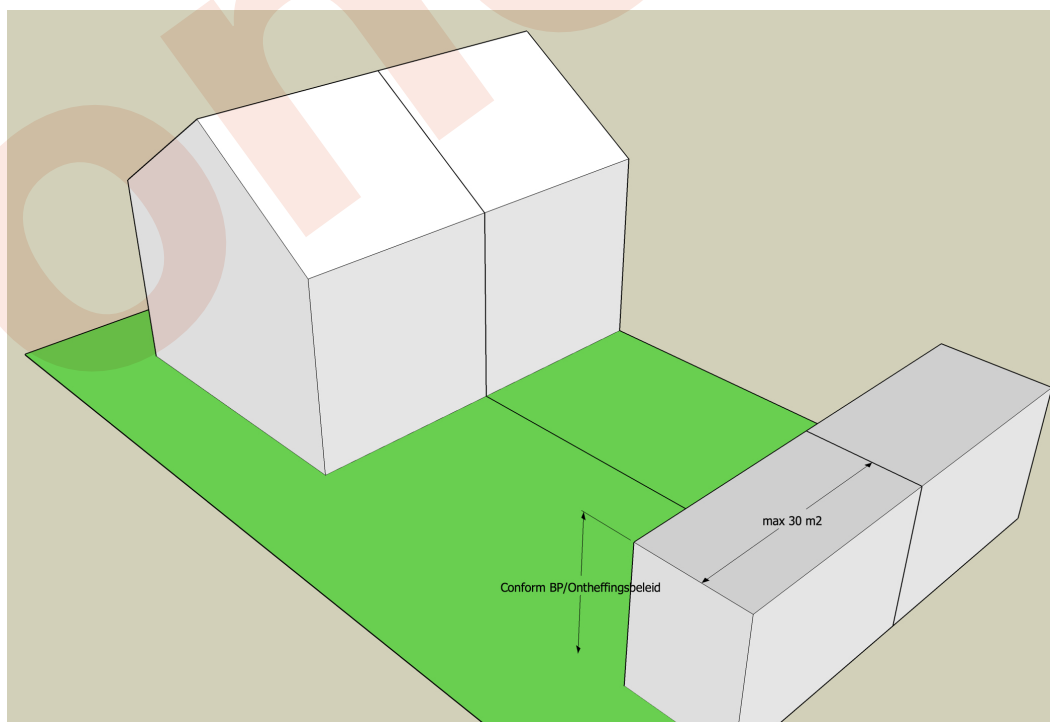
Voor alle kleine bouwplannen geldt dat plaatsing, situering en hoogte conform het vigerend bestemmingsplan of de vigerende beleidsregels afwijking bestemmingsplan dient te geschieden;

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 uitbouw achterkant benadering



bijgebouwen achter- en zijkantbenadering

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

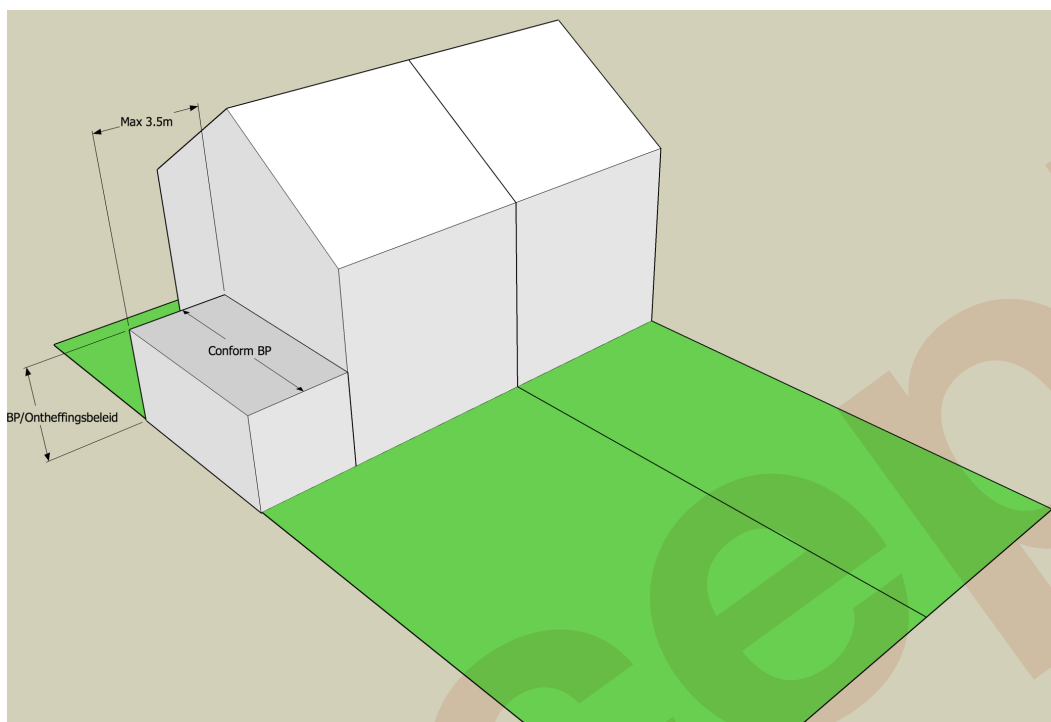
Als er geen standaardoptie is, voldoet een overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

Overkappingen achterkantbenadering

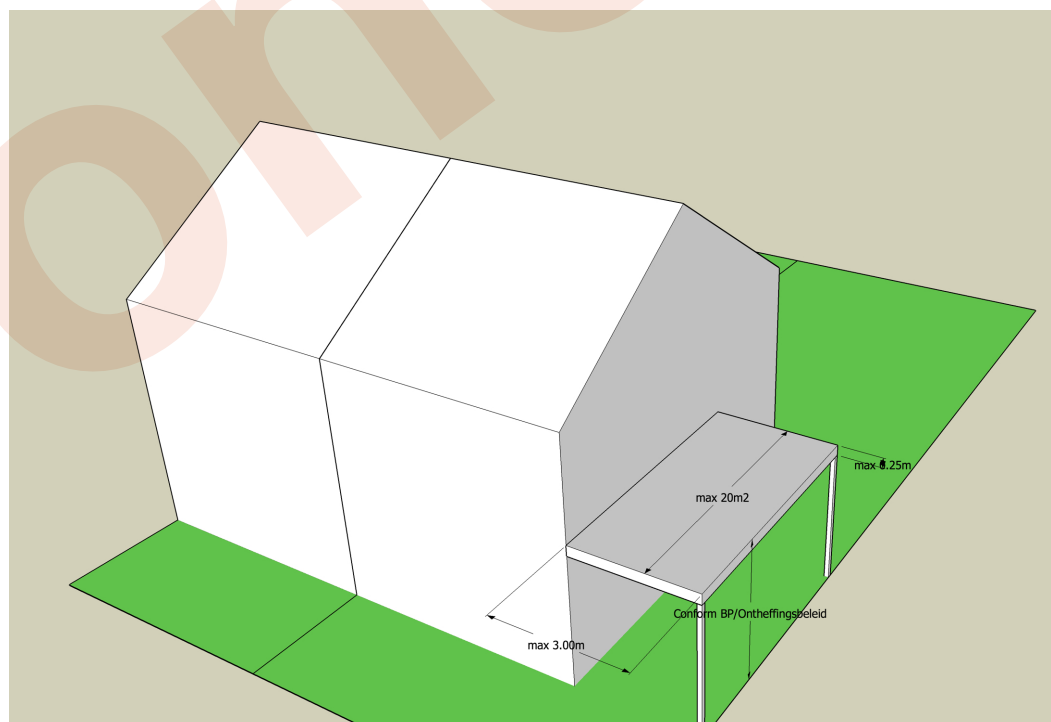
- oppervlakte kleiner dan 30 m²
- gelijk aan of lager dan bouwhoogte hoofdgebouw met een maximale hoogte van 3,50 m gemeten vanaf aansluitend terrein, gelegen tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn
- dakvorm plat

Overkappingen voorkantbenadering

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



aan- en uitbouw zijkant benadering



overkappingen zijkant benadering

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

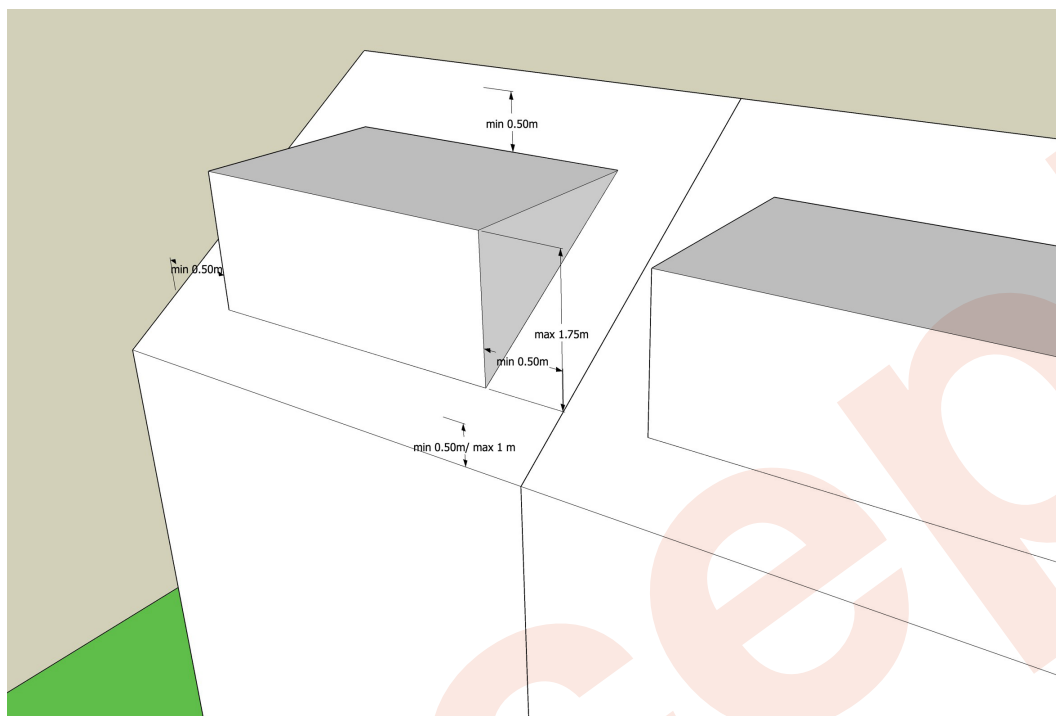
- breedte maximaal tweederde van de breedte van het betreffende dakvlak
- bij hoekwoningen minimale afstand van 0,5 m tot aan de zijkant
- afstand tot de burenen minimaal 0,5 m, tenzij een collectieve aanvraag aangaande twee-onder-één-kap woningen
- plat afgedekt
- zijwanden ondoorzichtig
- afstand tot 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

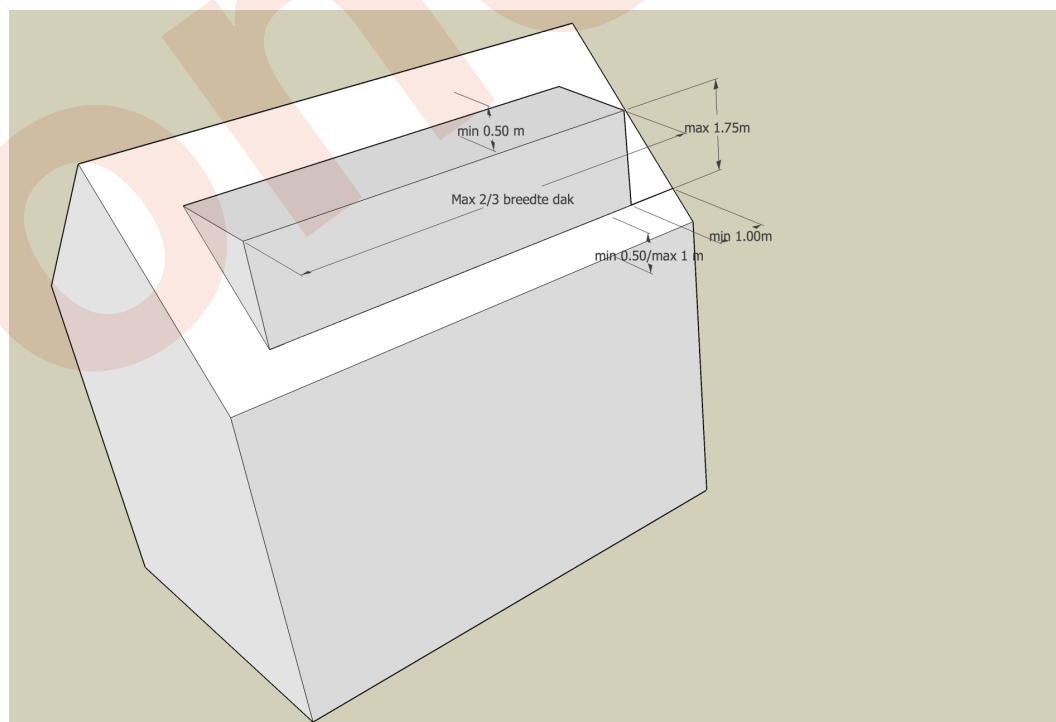
Bij een aantal afwijkende kapvormen zijn specifieke welstandscriteria van toepassing.

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 achterkant benadering



dakkapellen zijkant benadering

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

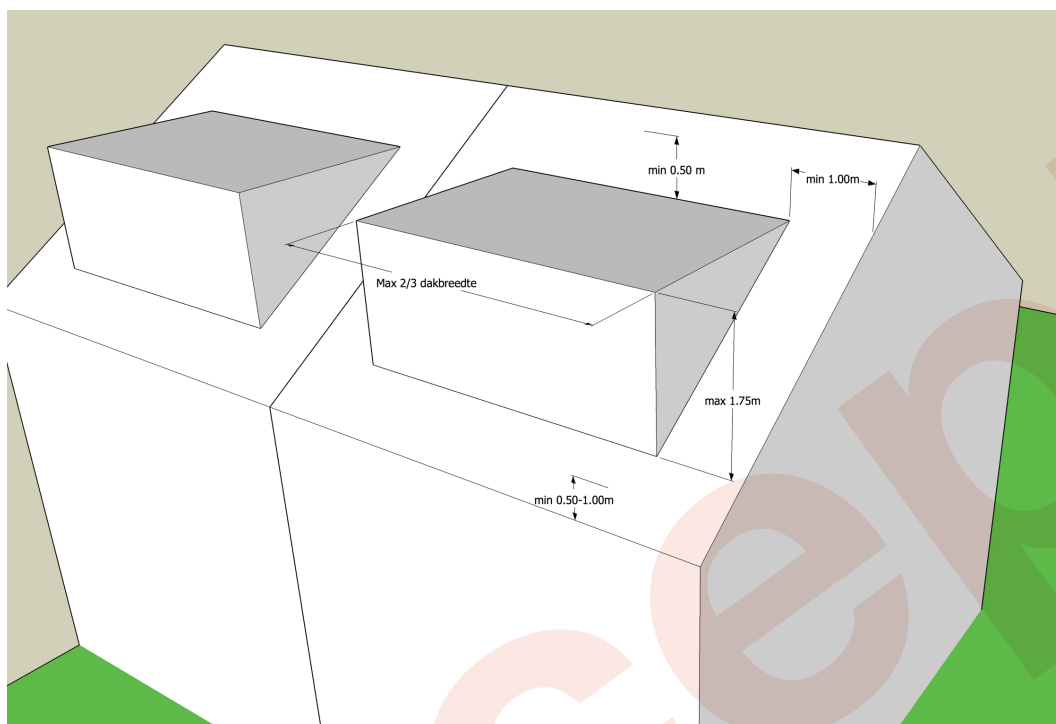
Als er geen trendsetter/standaardoptie is, voldoet een gevelwijziging aan de zij- en voorkant in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- 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



dakkapellen voorkant benadering

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

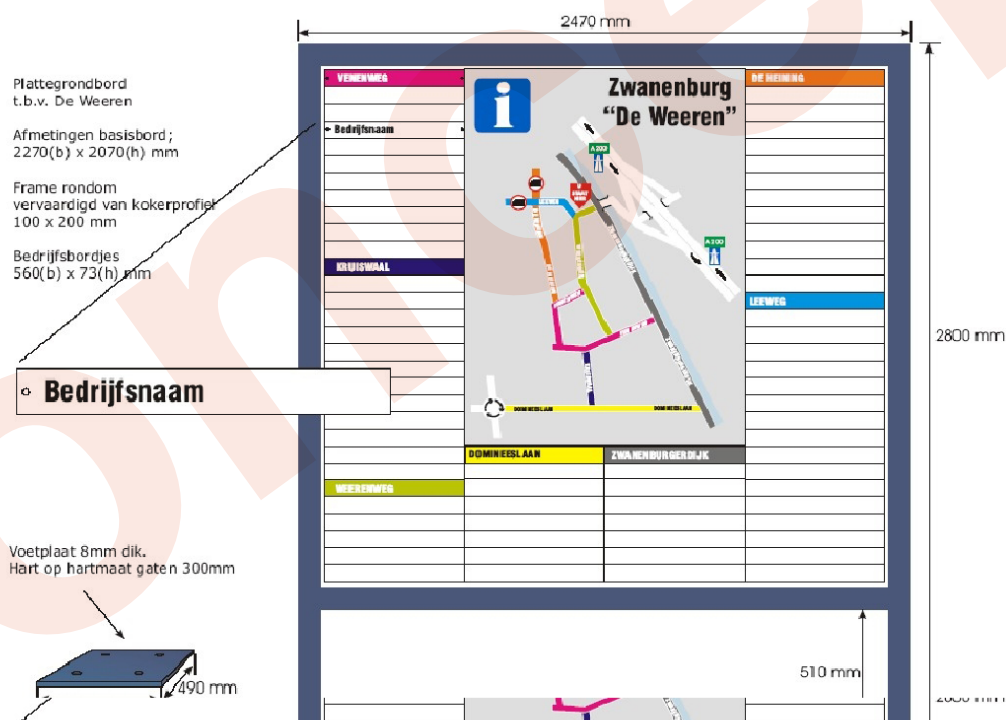
Steigers voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- 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 m²
- kelders
- mestplaten
- luchtbehandelingkasten



- Xxxx
- xxxxx
- xxxxx

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

concept

onderscheid gemaakt tussen reclame op bedrijventerreinen en reclame elders. Ook wordt op bedrijventerreinen onderscheid gemaakt tussen gevels die zich langs de hoofdinfrastructuur bevinden (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)

concept

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 beeldkwaliteitsplan of integraal ontwerp

Reclames op markiezen

- alleen toegestaan indien aangebracht op de volent

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

concept

- 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

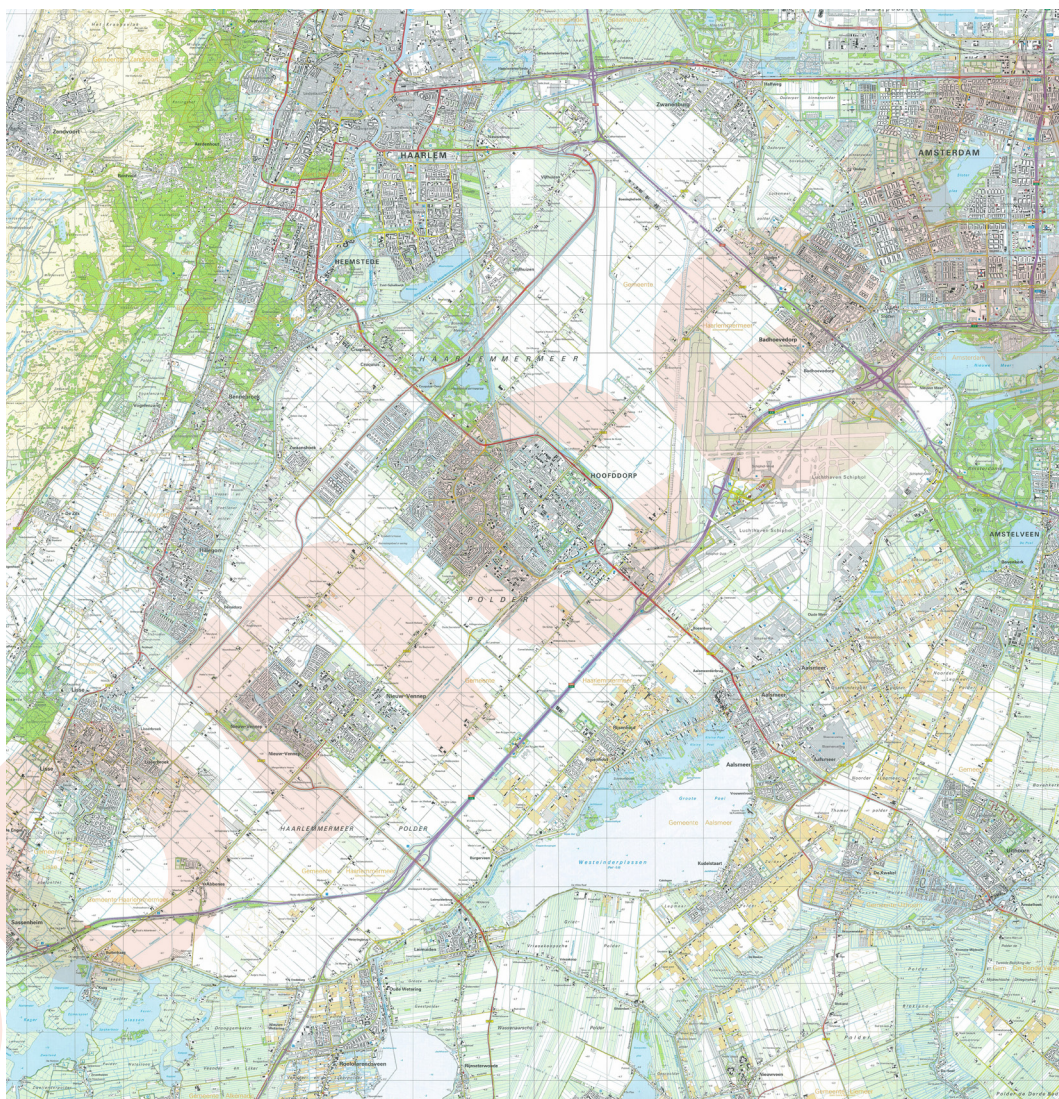
- afmeting maximaal 1,0 x 1,0 x 0,25 m, met dien verstande dat het bedrijventerrein; niet grenst aan een woongebied. In dat geval maximaal 0,5 m²

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 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 altijd 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

concept

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 getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Wanneer er strijdigheid bestaat met de in de Welstandsnota opgenomen regels, prevaleren de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

concept

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.

Antennedrager:

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

Antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, 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 aanwijsbord:
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)
 - Orderingsprincipes landschap en cultuurhistorische betekenis
 - Water- en groenstructuur
 - Wegenstructuur
 - polderwegen
 - rijkswegen
 - hoofdonthutlungen
 - 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
 - bouwenveloppen 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

concept

BIJLAGE BESTAANDE BEELD- KWALITEITS- PLANNEN

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

- A4 zone west
- Badhoevedorp
- Beukenhorst Zuid
- Hoofddorp Zuidrand
- Lijnden Q4
- Nieuw-Vennep Nieuwe Kom
- Nieuw-Vennep Zuid
- De President
- Schiphol
- SLP
- Wilhelminahoeve
- Zwanenburg

