

WELSTANDSNOTA 2016 HEEMSTED E

Concept, mei 2016

Stroomschema gebruik van de welstandsnota



Hoofdstuk 1 INLEIDING

De gemeente Heemstede heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2015 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren, waar mogelijk vereenvoudigen en meer afstemmen op de beleving van de inwoners en initiatiefnemers. De wens is een goed leesbare nota met een eenduidige boodschap, die recht doet aan de verschillende sferen die de gemeente rijk is.

Uitgangspunten

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

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

Evenwicht

Heemstede zoekt naar een evenwicht tussen de bouwmogelijkheden voor initiatiefnemers enerzijds en het aanzien van de gemeente anderzijds. Langs enkele beeldbepalende linten, in enkele waardevolle woongebieden en op de landgoederen is een hoge beeldkwaliteit uitgangspunt en moet welstand bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor de meeste woongebieden en bedrijventerreinen wil de gemeente zich wat betreft welstand meer terughoudend opstellen en waar mogelijk ruimte laten voor particulier initiatief. Wat betreft vergunningvrij bouwen wordt aangesloten op de mogelijkheden die het Rijk biedt.

Gebruik van de nota

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

Leeswijzer

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

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

In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

De in de nota opgenomen foto's zijn te zien als illustratie bij de gebiedsbeschrijving (dus niet als afbeelding van de gewenste eigenschappen).

Hoofdstuk 2 WELSTAND OP HOOFDLIJNEN

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

Redelijke eisen van welstand

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

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

Gebieden en objecten

De welstandsnota maakt onderscheid in gebieden en objecten. De gebieden vormen de kern van het welstandsbeleid. De gemeente is verdeeld in gebieden met een eigen identiteit zoals linten, woonwijken en bedrijventerreinen. Van deze gebieden is het ruimtelijk en architectonisch beeld beschreven gevolgd door een waardering en een verwachting over eventuele veranderingen. Deze bepalen de uitgangspunten voor de welstandstoets. Net als te onderscheiden gebieden zijn er objecten. Deze lenen zich voor eenvoudige toetsing. Voorbeelden daarvan zijn bijgebouwen bij en dakkapellen op een woning. Ook reclames zijn als objecten opgenomen.

De welstandscriteria voor objecten en gebieden zijn te zien als een uitwerking van de algemene criteria, die de voor een bouwplan gewenste eigenschappen beschrijven. Deze uitwerkingen zijn zo eenduidig mogelijk beschreven. De beschrijvingen en criteria samen geven zoveel mogelijk duidelijkheid over de uitkomst van de toetsing. Bij de objecten zijn de criteria het meest meetbaar. Bij de gebieden zijn ze mede vanwege de afwisseling in bouwtypen meer aan interpretatie onderhevig en kan het voorkomen, dat een deel niet direct toepasbaar is op het betreffende bouwwerk.

De criteria zijn niet bedoeld om plannen met een vergelijkbare of betere kwaliteit passend in het gebiedsbeeld te blokkeren. Waar nodig kan de commissie in haar advisering rekening houdend met het gebiedsbeeld ruimte zoeken in de interpretatie van de criteria om onbedoelde gevolgen van de toepassing van deze criteria te voorkomen.

Ruimtelijk gebied

Heemstede is als groene gemeente met een goed voorzieningenniveau en een gunstige ligging aantrekkelijk om te wonen. Heemstede ontleent identiteit aan het groene karakter en aan de cultuurhistorische betekenis van de architectuur. De gemeente stelt zich actief op bij het bewaren en versterken van die ruimtelijke identiteit. De kernwaarden en uitgangspunten van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid zijn:

- Inzetten op behoud van de aanwezige verhouding tussen groene gebieden en woongebieden, waarbij onder meer het hart van het Groenendaalse Bos groen moet blijven.
- De groene uitstraling behouden en versterken, ook bepaald door weilanden, monumentale bomen en de expliciet vormgegeven openbare ruimte, plantsoenen en particuliere tuinen.
- Behoud van en beleefbaar maken van de (gemeentelijke) monumenten en het erfgoed en behoud van de grote cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de vele landgoederen en buitenplaatsen, de parels van Heemstede.
- Behoud van aantrekkelijke woongebieden door duurzaam te bouwen. Duurzaam wordt in de ruime betekenis van het woord uitgelegd; Een woonwijk die lang meegaat, weinig onderhoud nodig heeft, geliefd is bij bewoners, uitnodigt tot milieubewust gedrag en flexibel kan inspelen op nieuwe woonwensen.
- Voor de (lokaal functionerende) bedrijventerreinen geldt dat al dan niet ingrijpend moet worden geïnvesteerd in revitalisering (waaronder renovatie bebouwing en herinrichting infrastructuur) om ze goed te kunnen laten functioneren in de toekomst.

Bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen van Heemstede staan onder meer de regels voor ruimtebeslag en gebruik van het grondgebied. De huidige bestemmingsplannen zijn gedetailleerd en grotendeels conserverend van aard waarbij rekening is gehouden met bestaande rechten. Ten aanzien van regeling aan en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is de uitbreidingsmogelijkheid geüniformeerd en bijna overal opgeschaald tot een maximum van zeventig vierkante meter. Met de bestemmingsplannen heeft de gemeente de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur en de verhouding tussen openbare ruimte, bebouwing en groen vastgelegd.

Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan is een bundeling van het groenbeleid met als doel het eigen karakter van het groen in Heemstede vast te leggen en richting te geven aan ontwikkelingen. Heemstede moet een aantrekkelijke groene gemeente blijven met een hoge kwaliteit van de leefomgeving. De ambities zijn onder meer het intact houden en waar mogelijk het versterken van landschappelijke karakteristieken, cultuurhistorische waarden en de kwaliteit van groene gebieden. Ook het bewaken van de kwaliteit van het bomenbestand, waaronder bescherming van monumentale en beeldbepalende bomen, is gewenst.

Inrichting openbare ruimte

Wanneer initiatiefnemers bij de gemeente komen voor het ontwikkelen van een gebied hebben zij spelregels nodig waarbinnen zij hun plannen kunnen ontwikkelen en uiteindelijk realiseren. Behalve stedenbouwkundige spelregels en vastliggende wetgeving heeft de gemeente technische en esthetische eisen om de openbare ruimte "Heemsteeds" in te richten. Het omvat ook omschrijvingen waaraan de openbare ruimte moet voldoen wil de gemeente deze in onderhoud nemen.

Welstand en erfgoed

De gemeente heeft een rijke geschiedenis en veel monumenten. Heemstede ontleent identiteit aan het groene karakter met landgoederen en historische buitenplaatsen op parkachtige terreinen. Ook beschikt

de gemeente over veel (gebouwde) monumentale objecten en ensembles waaronder woonhuizen, villa's, tuinen en parken. De erfgoedwaarde van een object of gebied is van invloed op de aanvaardbaarheid van plannen en wordt daarom meegewogen bij de welstandsbeoordeling.

Waarde en beleid

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

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

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

Bij de beoordeling van eventuele grotere wijzigingen zal de commissie met name aandacht schenken aan een grote mate van terughoudendheid met een nadruk op de plaatsing ten opzichte van enerzijds de openbare ruimte met inbegrip van het landschap en anderzijds het object of ensemble op zich, een terughoudende vormgeving met inbegrip van materiaal- en kleurgebruik. Zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken, heeft herstel van historisch wenselijke eigenschappen prioriteit. Omdat cultureel erfgoed vraagt om een specifieke benadering zal bij de beoordeling eveneens kunnen worden teruggegrepen op het vakmanschap van de ontwerper zoals bedoeld en beschreven in de algemene criteria.

Uitgangspunten

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

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

Afwijkende plannen

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

Algemene criteria

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

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.
- Relatie tussen bouwwerk en omgeving
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
- Betekenissen van vormen in sociaal-culturele context
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat wijzigingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.
- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat. Een heldere ontwerpstructuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men van een gebouw vasthoudt. In een gebouwde omgeving met hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in een evenwichtige en spanningsvolle relatie.

- **Schaal en maatverhoudingen**
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- **Materiaal, textuur, kleur en licht**
Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Excessen

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

De initiatiefnemer zal redelijkerwijs moeten aansluiten op wat in de omgeving gebruikelijk is. Daarbij geldt, dat er eerder sprake is van strijdigheid naarmate een bouwwerk meer zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Een aanbouw aan de achterzijde van een woning in een bouwblok is minder van invloed op het aanzien van de gemeente dan een aanbouw aan de zijgevel van een vrijstaande woning aan een doorgaande route. Ook is er eerder sprake van een excès bij cultureel erfgoed. Volgens de wet moeten de criteria voor het beoordelen van excessen in de welstandsnota zijn opgenomen. De hier opgenomen criteria zijn niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium, dat er sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied. Vaak heeft dit betrekking op:

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

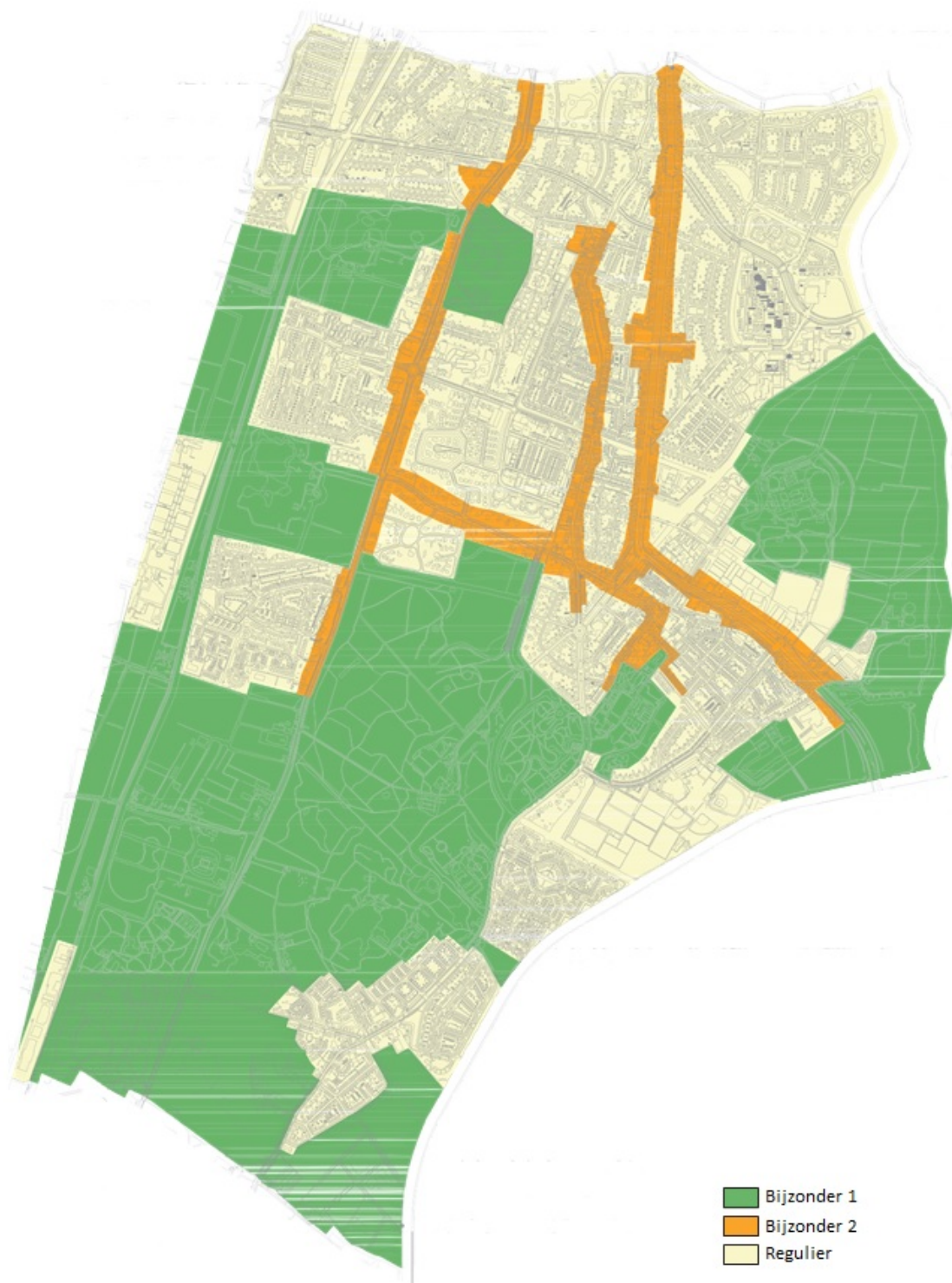
Aan de hand van de gebiedsgerichte welstandscriteria kan bekeken worden wat redelijkerwijs verwacht kan worden van een nieuw gebouw. Voor de soepele en minimale welstandsgebieden zijn deze criteria wat grover gesteld en in de bijzondere gebieden juist wat preciezer. Bij de beoordeling of een object al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

Grotere projecten

Ook nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dit is het geval indien sprake is van een functiewijziging ten opzichte van de gebiedenkaart uit hoofdstuk 4, waarbij de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het betreffende gebied niet toereikend zijn voor een goede beoordeling. Welstandscriteria kunnen niet

worden opgesteld zonder dat er een concreet plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitplan, aan ten grondslag ligt. Het opstellen van welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten kan een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De gemeenteraad stelt de welstandscriteria vervolgens vast ter aanvulling op de welstandsnota, waarbij de inspraak gekoppeld kan worden aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

Welstandsniveaus



(Zie Hoofdstuk 4 voor een toelichting op de verschillende niveaus.)

Hoofdstuk 3 WELSTANDSCRITEIA OBJECTEN

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine objecten snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf zo veel mogelijk duidelijkheid geven. Objectcriteria zijn opgesteld voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken, vrijstaande bijbehorende bouwwerken, dakkapellen en dakramen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen, reclame, rolluiken en dakopbouwen.

Vergunning

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

Herhalingsplan en trendsetter

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

Voor- en achterkant

De begrippen voorkant en achterkant zijn gekoppeld aan de mate waarin een bouwwerk in het oog springt gezien vanuit de openbare ruimte.

Onder voorkant worden in dit verband verstaan de bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit openbare ruimte.

Onder achterkant worden in dit verband verstaan de bebouwing en het erf in zoverre niet duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Een schuur op een achterterrein bijvoorbeeld zal in de regel worden beschouwd als een bouwwerk aan een achterkant, terwijl de gevels en het dak van een vrijstaand gebouw in een ruime tuin aan een doorgaande weg in dit verband als voorkant zullen worden beschouwd.

Aangebouwd bijbehorend bouwwerk: Object 1

Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is zoals de naam al zegt aan het hoofdgebouw vast gebouwd. Het aangebouwde bijbehorende bouwwerk is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn grondgebonden toevoegingen en kunnen bijvoorbeeld uitgevoerd worden als aanbouw, erker of serre. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.



Beoordeling

Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aangebouwde bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikte toevoegingen aan het hoofdgebouw (laten contour en silhouet intact) en passen binnen het stedenbouwkundig patroon van rooilijnen en bouwmassa's
- aanbouw direct tegen de hoofdmassa plaatsen of een bestaande aanbouw vergroten in identieke vormgeving
- plat afdekken of voorzien van een eenvoudige kap of serredak
- dakhelling is gelijk aan of flauwer dan dakhelling hoofdgebouw
- breedte erker aan voorgevel gelijk aan breedte oorspronkelijk kozijn
- gevels voorzien van openingen
- vormgeving, detaillering en materiaalgebruik zorgvuldig afstemmen op oorspronkelijk pand met aandacht voor gevelopeningen, ornamentiek en verbijzonderingen (bijvoorbeeld metselwerkverbanden)
- materialen en kleuren van zichtbare delen gelijk aan hoofdgebouw danwel uitvoeren als serre of overkapping
- ter plekke van de erfgrans in metselwerk uitvoeren

Vrijstaand bijbehorend bouwwerk: Object 2

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk staat los van het hoofdgebouw op het erf. Het bijbehorende bouwwerk is in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn grondgebonden toevoegingen en kunnen bijvoorbeeld uitgevoerd worden als garage, schuur of overkapping. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.



Beoordeling

Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- ondergeschikt aan hoofdgebouw (laat contour en silhouet hoofdgebouw intact) en past binnen het stedenbouwkundig patroon van rooilijnen en bouwmassa's
- meerdere vrijstaande bijbehorende bouwwerken op een erf uitvoeren in identieke vormgeving (ook bestaande bijbehorende bouwwerken alleen vergroten in identieke vormgeving)
- een vrijstaande overkapping heeft alleen gesloten wanden in combinatie met een erfafscheiding of haagondersteunende constructie
- een eenvoudige kapvorm (in richting afstemmen op hoofdgebouw) danwel plat afdekken of voorzien een flauw hellend transparant dak
- gevels grenzend aan openbare ruimte voorzien van openingen
- vormgeving, detaillering en materiaalgebruik zorgvuldig afstemmen op oorspronkelijk pand danwel het tuinkarakter met aandacht voor gevelopeningen, ornamentiek en verbijzonderingen (bijvoorbeeld metselwerkverbanden)
- materialen en kleuren gelijk aan hoofdgebouw of uitvoeren in traditionele materialen en kleuren zoals gevels van hout of baksteen in gedekte tinten en hellende daken van keramische pannen danwel non-ferromaterialen zoals (niet uitlogend) zink of koper
- in de voortuin uitvoeren in gedekte tinten:

- tuinkisten plat afdekken en uitvoeren in niet uitlogend zink of leislag (zoals gebruikelijk op bitumen)
- carports plat afdekken of met een flauw hellend dak, en daarbij het dak uitvoeren in leislag of glas

Dakkapel en dakraam: Object 3

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap. Dakkapellen kunnen bepalend zijn voor het straatbeeld. Dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging zijn aan een dakvlak. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft de maximale afmetingen.

Dakramen zijn toevoegingen aan een dakvlak, die in het straatbeeld niet snel zullen storen en die mede daarom in veel gevallen vergunningvrij zijn. Ze kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is.

Beoordeling

Een dakkapel of dakraam voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Dakkapellen en dakramen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Algemeen

- een dakkapel is een ondergeschikte toevoeging aan een gebouw
- meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatig rangschikken op horizontale lijn (bovenlijn en onderlijn aanhouden)
- de dakkapel is gelijkvormig aan aanwezige dakkapellen op het betreffende dakvlak van het bouwblok
- detaillering, materialen en kleuren afstemmen op het hoofdgebouw
- boeiboord en overstek dakkapel zijn kleiner dan of gelijk aan boeiboord en overstek hoofdgebouw
- zijwangen donker, wit, zingrijs of in de kleur van de rest van de dakkapel
- voorvlak grotendeels invullen met glas (dichte panelen zijn ondergeschikt)
- de zijkanten van de dakkapel hoeven niet te stroken met de onderliggende kozijnen
- de onderdorpel van het glaskozijn sluit direct aan op het dakvlak (dakkapellen met een gesloten kistachtige borstwering zij niet toegestaan)
- plat afdekken of bij een minimale dakhelling van 45 graden aankappen
- de kap van een aangekapte dakkapel in materiaal gelijk uitvoeren als kap hoofdgebouw
- dakramen vlak in het dakvlak plaatsen





Maatvoering

- hoogte dakkapel:
 - maximaal 1,50 m
 - bij zijgevels, niet gekeerd naar de openbare weg, en aan achterkanten hoogte maximaal 1,75 m
- plaats dakkapel in dakvlak:
 - onder dakkapel verticaal gemeten tussen 0,50 en 1,50 m dakvlak
 - boven de dakkapel verticaal gemeten minstens 0,50 m dakvlak
 - op voordakvlak en zijdakvlak (gekeerd naar de openbare weg), tussenmuur, hoek- of kilkeeper minstens 0,90 m (horizontaal gemeten op de kortste afstand)
 - op achterdakvlak en zijdakvlak (niet gekeerd naar de openbare weg) afstand dakkapel tot dakbeëindiging, tussenmuur, hoek- of kilkeeper minstens 0,50 m (horizontaal gemeten op de kortste afstand)
- boeibord niet hoger dan 0,25 m
- plaats dakramen in dakvlak:
 - onder, boven en naast de dakramen minstens 0,50 m

Aanvullende criteria

- dakkapel in mansardekap aansluiten op de knik
- voor dakkapellen op het voorschild van het Heemsteeds type (bijzonder welstandsniveau) geldt dat de oorspronkelijke dakkapellen niet in hoogte mogen worden vergroot

Gevelwijziging : Object 4

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, kozijninvulling, luik of gevelpaneel. De opbouw en indeling van de gevel is een belangrijk onderdeel van de architectonische vormgeving van het gebouw en het aanzicht van de straat. Stuc- en schilderwerk is van invloed op het straatbeeld, maar is in de meeste gevallen vergunningvrij uit te voeren.



Beoordeling

Een gevelwijziging voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Gevelwijzigingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

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

Aanvullende criteria

Voor gebieden met een bijzonder niveau gelden de volgende aanvullingen:

- vormgeving monumenten en ander erfgoed gelijk aan de architectuur en het tijdsbeeld van de oorspronkelijke gevel, indeling en detaillering
- profilering kozijnen bij vooroorlogse woningbouw blijft gelijk
- bestaande details als lateien, dorpels, raamlijsten en speklagen behouden
- materialen en kleuren afstemmen op de gevel en overige gevelopeningen

Erfafscheiding : Object 5

Een erfafscheiding is bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Groene voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van hagen, gemetselde lage muurtjes, houten of ijzeren hekwerken zijn karakteristieke elementen in het beeld van Heemstede. Erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen.



Beoordeling

Een erfafscheiding voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Erfafscheidingen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- vormgeving is eenduidig (geen combinatie van diverse vormen en materialen) en afgestemd op het karakter van de omgeving
- grenzend aan openbaar toegankelijk gebied:
 - uitvoeren als volledig te begroeien gaaswerk met verticale staanders (een zogeheten haag-ondersteunende constructie)
 - bij geluidsbelaste tuinen * op het zij- of achtererfgebied die grenzen aan de openbare weg, kan de volledig te begroeien constructie van gaaswerk en staanders worden voorzien van geluidwerende elementen
 - toegangshekken zijn niet hoger dan 1,80 m en zijn uitgevoerd als (overwegend) open constructie
 - toegangen tot een maximum van 1,00 m breed indien gewenst uitvoeren als gesloten poortdeur met een hoogte van niet meer dan het gaaswerk
- materialen als metselwerk, hout, ijzeren spijlen of volledig te begroeien draadstaal gebruiken en daarbij in beginsel aansluiten op erfafscheiding naastgelegen perceel
- terughoudend in kleur, hout en ijzer schilderen in donkere tinten zoals donkergroen, zwart of antraciet

Aanvullende criteria

Voor gebieden met een bijzonder niveau gelden de volgende aanvullingen:

- afstemmen op afscheiding naastgelegen perceel mits deze voldoet aan de objectcriteria voor erfafscheidingen
- metselwerk gelijk aan metselwerk hoofdgebouw

Reclame: Object 6

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



*) Of een tuin geluidsbelast is, is ter beoordeling van de gemeente Heemstede.



Beoordeling

Een reclame voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Basiscriteria

Voor alle reclame geldt:

- is niet aangebracht aan bouwlagen hoger dan de eerste bouwlaag met een woonbestemming
- is niet aangelicht door spots of anderszins
- geen accentuerende (neon) lichtlijnen of lichtstrengen
- geen lichtcouranten, beeldschermen of veranderlijk/intermitterend licht
- geen daglicht reflecterende reclame of mechanisch bewegende delen
- geen reclame tegen blinde gevels
- wimpels, vlaggen en dergelijke die als reclame op of aan een bouwwerk zijn aangebracht zijn toegestaan op voorwaarde dat zij alleen tijdens openingstijden aanwezig zijn en dat zij niet leiden tot ernstige strijd met redelijke eisen van welstand
- reclame heeft een functionele relatie met het in het gebouw of op het erf gevestigd bedrijf
- reclamedragers en bijbehorende constructies degelijk uitvoeren
- eventuele leidingen en bevestigingsconstructies onzichtbaar aanbrengen of zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken (opnemen in een koker of schilderen in de kleur van het achterliggend gevelvlak)
- etalages zijn overwegend open: glas niet dichtplakken en eventuele dichte vlakken op minstens 0,75 m achter het glas plaatsen

Aanvullende criteria voor monumenten

- reclame op, tegen of nabij een monument is ondergeschikt aan de architectuur van dit monument
- een reclame op een pand of in de directe omgeving van een monument mag de architectuur van dat monument niet verstoren.





Aanvullende criteria voor winkelgebieden

Algemeen

- gevelreclame is alleen toegestaan bij panden met een winkel- of bedrijfsfunctie
- reclame moet passen in de structuur van de gevel/winkelpui
- per vestiging zijn maximaal 3 reclames toegestaan, bij vestigingen met een gevelbreedte van meer dan 20 m zijn maximaal 5 reclames toegestaan; reclame middels plakfolie op ruiten wordt hierbij niet meegeteld
- reclame aanbrengen in de eerste bouwlaag, tenzij in de criteria nadrukkelijk wordt aangegeven dat hiervan mag worden afgeweken
- reclames aan gevels dienen beperkt te blijven tot de eerste bouwlaag en mogen niet hoger aangebracht worden dan de 0,30 m onder de onderzijde van de onderste raamdorpels van de eerste verdieping
- reclame tegen grotendeels blinde zijgevels is alleen mogelijk als er sprake is van een hoekpand met twee winkelpuizen en de reclame een directe relatie heeft tot de winkelpui

Positioneringen en uitvoering

- op gevels zonder luifel
 - evenwijdig plaatsen aan de gevel;
 - uitvoeren in losse open letters
 - hoogstens één enkelzijdige reclame per winkelfront, tekst uitgevoerd in één of meerdere regels
 - tekst één regel: het totaal aan letters en eventueel logo heeft een breedte van hoogstens 60% van de puibreedte met een maximum van 3,50 m en is maximaal 0,40 m hoog.
 - tekst meerdere regels: het totaal aan letters en eventueel logo heeft een breedte van hoogstens 40% van de puibreedte met een maximum van 2,50 m per tekstregel en het totaal aan tekstregels is maximaal 0,60 m hoog.
 - haaks (loodrecht) op de gevel hoogstens één dubbelzijdige reclame, maximaal 0,75 x 0,75 x 0,20 m (hoogte x breedte x dikte) en minstens 0,30 m onder raamdorpel bovengelige verdieping plaatsen
- op gevels met luifel:
 - op of tegen de luifel plaatsen en evenwijdig met de achterliggende gevel
 - op de luifel; uitvoeren in losse open letters met eventueel een logo, hoogte maximaal 0,40 m breedte inclusief logo 60% van de luifelbreedte met een maximum van 3,50 m.
 - tegen de luifel; uitvoeren in losse open letters of uitgefreesd in het materiaal van de luifel in één of meerdere regels.
 - tekst één regel: het totaal aan letters en eventueel logo heeft een breedte van hoogstens 60% van de luifelbreedte met een maximum van 3,50 m en is maximaal 0,40 m hoog. De tekst en eventueel logo mogen niet onder of boven de luifel uitsteken
 - tekst meerdere regels: het totaal aan letters en eventueel logo heeft een breedte van hoogstens 40% van de luifelbreedte met een maximum van 2,50 m per tekstregel en het totaal aan tekstregels is maximaal 0,60 m hoog. De tekst en eventueel logo mogen niet onder of boven de luifel uitsteken
 - geen reclame tegen de kopse kant van een luifel
 - onder een luifel per vestiging maximaal twee lichtbakken loodrecht op de gevel (binnen het vlak van de luifel) van maximaal 0,25 x 0,25 x 1,00 m (hoogte x breedte x dikte)
- op ruiten:

- plakfolie met reclame en/of belettering op ruiten is toegestaan
- maximaal 20% van het glasoppervlak, per ruit, mag worden bedekt
- op zonneschermen of, markiezen:
- bestaat uit één logo en/of tekst met een maximale hoogte van 0,40 m, breedte 60 % van de breedte met een maximum van 2,50 m
- vrijstaand op eigen erf:
 - maximaal 3 vlaggenmasten
 - regelmatig rangschikken bij de entree van het gebouw of de erftoegang
 - per mast één vlag van doek



Aanvullende criteria voor bedrijventerreinen

- per bedrijf één reclame aan het gebouw naar keuze aan te brengen tegen de voorgevel of bovendaks
- bedrijven met een gebouw met een tweede voorgevel mogen tegen deze gevel een tweede reclame aanbrengen
- evenwijdig aan de gevel:
 - losse open letters
 - lengte 60% van de gevelbreedte met een maximum van 7,50 m
 - hoogte maximaal 0,60 m
 - op bedrijfsverzamelgebouwen alleen als naamsvermelding van het gebouw
- evenwijdig aan de gevel:
 - per vestiging één spandoek in een buizenframe ten behoeve van tijdelijke productreclame en wisselende acties (dus geen naamsvermelding)
 - aanbrengen in het bovenste deel van het gevelvlak (niet tegen de begane grond)
 - oppervlakte inclusief frame niet groter dan 30% van het geveloppervlak met een maximum van 24,00 m², waarbij de breedte niet meer mag bedragen dan 60% van de gevelbreedte met een maximum van 7,00 meter
- bovendaks:
 - losse open letters
 - lengte 60% van de gevelbreedte met een maximum van 15,00 m
 - hoogte maximaal 1,00 m
 - op bedrijfsverzamelgebouwen alleen als naamsvermelding van het gebouw
- vrijstaand op eigen erf:

- een reclamezuil bij entree of erftoegang
- hoogte maximaal 2,50 m
- breedte maximaal 1,00 m
- bij bedrijfsverzamelgebouwen geschikt voor meerdere naamsvermeldingen
- vlaggen- en baniermasten op eigen erf:
 - maximaal 3 masten
 - regelmatig rangschikken bij de entree van het gebouw of de erftoegang
 - per mast één vlag van doek
- voor reclame tegen of op luifels gelden de richtlijnen voor de Winkelgebieden
- voor reclame op zonneschermen en markiezen gelden de richtlijnen voor de Winkelgebieden
- routeborden uitvoeren in één uniform kader

Aanvullende criteria voor woongebieden



- aan of bij woningen met praktijk aan huis in totaal hoogstens 0,50 m² reclame bestaande uit naam- en/of beroepsaanduiding.
- kantoor- en bedrijfspanden; één reclame tegen of op het begane grond gedeelte van de gevel in de vorm van losse letters, maximaal 0,40 m hoog en 60% van de gevelbreedte met een maximum van 3,50 m
- buurtwinkels; zie criteria voor winkelgebieden

Aanvullende criteria voor bijzondere - en utiliteits gebouwen

- per aanvraag wordt beoordeeld of en in welke vorm het aanbrengen van reclame aanvaardbaar is, waarbij de algemene welstandscriteria leidend zijn

Aanvullende criteria voor parken , sportterreinen en landelijk gebied

- in parken, plantsoenen en in landelijk gebieden is geen reclame toegestaan.
- reclame op sportcomplexen richten op het complex en onzichtbaar vanaf de openbare weg (zoals veld- en scorebordreclames); bij de hoofdingang is de naamsaanduiding van de vereniging toegestaan
- vlaggen- en baniermasten op eigen erf:
 - maximaal 3 masten
 - regelmatig rangschikken bij de entree van het gebouw of de erftoegang
 - per mast één vlag van doek

Aanvullende criteria voor reclame in de openbare ruimte en vrije ruimte

- alleen op borden ten behoeve van wijkkaarten en opabri's

- route- en verwijzingsborden borden in één uniform kader

Aanvullende criteria voor tijdelijke reclame tegen de gevel of op de luifel

- opschriften en aankondigingen betrekking hebbende op openbare verkoping en uitverkoop, voor zolang zij feitelijk betekenis hebben, zijn toegestaan mits deze opschriften en aankondigingen onverlicht zijn en gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 0,5 m² en geen van alle een grotere afmeting in één richting hebben dan 1,00 m en mits deze opschriften en aankondigingen zijn aangebracht op of aan een onroerend zaak

Aanvullende criteria voor makelaarsborden

- niet verlichte (driehoeks) borden aan de gevel of op het terrein, voor zolang zij feitelijke betekenis hebben, mits deze afzonderlijk geen groter oppervlak hebben dan 0,50 m² en gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 1,00 m² en geen van allen een grotere afmeting in één richting hebben dan 1,00 m

Aanvullende criteria tijdelijke reclame voor sociale , culturele en educatieve vermeldingen

- alleen plaatsing van spandoeken, vlaggen, banieren, vaandels en wimpels (alsmede onverlichte opschriften en aankondigingen op dundoeken plat tegen de gevel)

Rolluik: Object 7

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



Beoordeling

Een rolluik voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Rolluiken worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

- aan de binnenzijde van de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel mits voor minstens 70% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- aan de buitenzijde van de naar het openbaar toegankelijk gebied gerichte gevel mits voor minstens 80% bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen
- rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel inpassen
- kleuren zijn ingetogen en afgestemd op de gevel

Dakopbouw : Object 8

Een dakopbouw wordt op een gebouw geplaatst, waarbij een nieuwe ruimte ontstaat of een bestaande ruimte wordt vergroot. Doel van een dakopbouw is de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Bij meerdere dakopbouwen op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn.





Beoordeling

Een dakopbouw voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan.

Omdat een dakopbouw een grote ingreep is, gelden onderstaande standaardcriteria alleen als een dakkapel met voldoende stahoogte niet mogelijk is, maar er wel voldoende hoogte is om met een nokverhoging gebruiksruimte te realiseren. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Dakopbouwen worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing en aantal

- het hoofdgebouw heeft minstens twee bouwlagen en een plat dak of een symmetrisch zadeldak van maximaal één verdieping hoog
- regelmatig rangschikken op horizontale lijn
- op platte daken in beginsel terugliggend vanaf de voorgevel
- onderkant kozijn direct aansluiten op het dakvlak
- één dakopbouw per woning

Vorm en maat

- de dakopbouw is gelijk in oriëntatie, vorm en uitwerking aan eerder geplaatste dakopbouwen op het betreffende dakvlak van het bouwblok, mits deze een positieve welstandsbeoordeling hebben gehad
- op een zadeldak:
 - de goot van de nokverhoging gelijk aan de daknok of lager
 - kozijn tussen 0,90 en 1,20 m hoog, onderkant direct aansluiten op dakvlak
 - hellingshoek gelijk aan het bestaande dak
 - nokverhoging in stijl en afwerking gelijk aan het hoofdgebouw
- op een plat dak:
 - hoogstens één bouwlaag toevoegen met een plat dak of kap
 - bij rijwoningen in vorm en maat aansluiten op de belendingen
 - dakopbouw in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdgebouw

Zonnepaneel en -collector: Object 9

Zonnepanelen en -collectoren zijn in veel gevallen vergunningvrij te plaatsen. Onderstaande criteria bieden een handvat voor plannen waar een vergunning voor nodig is, zoals aan of bij monumenten.

Beoordeling

Een zonnepaneel of -collector voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria. Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Zonnepanelen en -collectoren worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

Plaatsing

- alleen op daken plaatsen (niet aan gevels en wanden)
- meerdere exemplaren regelmatig rangschikken op horizontale of verticale lijn
- op schuine daken binnen het vlak van het dak met de hellingshoek gelijk aan die van het dakvlak
- op platte daken binnen het dakvlak, waarbij afstand tot dakrand minstens gelijk is aan hoogte paneel of collector

Vorm en maat

- kleuren gelijk aan achterliggend dakvlak danwel zwart, antraciet of donker grijs
- panelen en collectoren integraal opnemen in het ontwerp van het bouwwerk en vormen een geheel met bijbehorende installaties (of de installatie in het bouwwerk plaatsen)

Installatie: Object 10

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

Beoordeling

Een installatie voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze gelijk is aan een trendsetter of als aan de onderstaande criteria wordt voldaan. Kleine afwijkingen zijn denkbaar om herhalingen mogelijk te maken. Aan voorkanten gaan trendsetters voor op de objectcriteria.

Voldoet het plan niet aan de objectcriteria of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan zoals bij monumenten, dan wordt bij de beoordeling ook gebruik gemaakt van gebieds- en eventuele andere criteria.

Criteria

Installaties worden beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

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

Aanvullende criteria

Voor gebieden met een bijzonder niveau gelden de volgende aanvullingen:

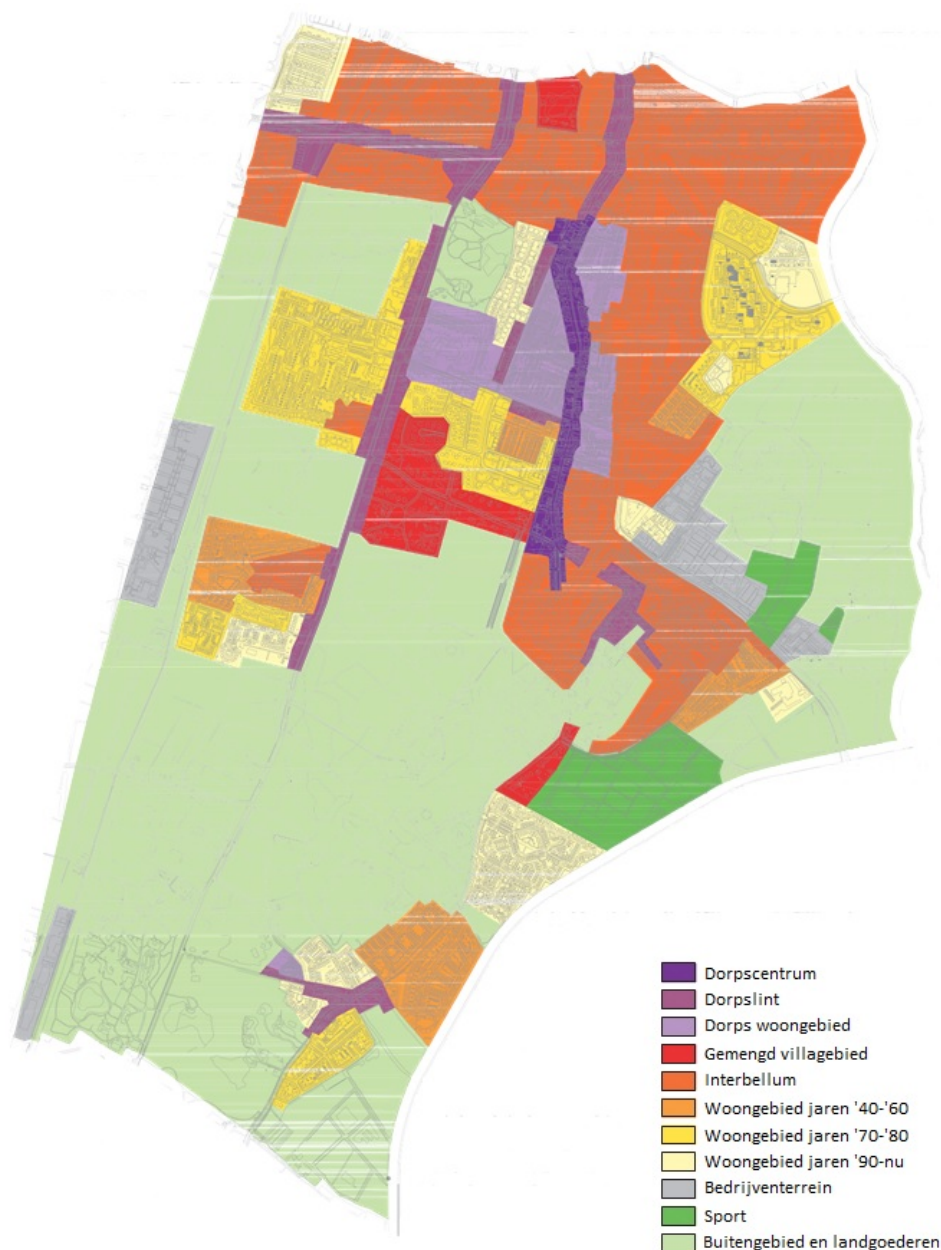
Plaatsing

- achter de voorgevellijn
- bij gestapelde woningbouw op het platte dak plaatsen danwel op of aan het balkon binnen het vlak van het balkon

Vorm en maat

- installatie en bijbehorende voorzieningen als één geheel vormgeven
- spriet- of staaftenne maximaal 5,00 m hoog (gemeten vanaf maaiveld of het snijpunt met het aangrenzende dakvlak bij plaatsing aan gevel)
- schotelantenne hoogstens 2,00 m in doorsnede en maximaal 3,00 m hoog (gemeten vanaf de voet van de antenne of antennedragers)

Welstandsgebieden



Hoofdstuk 4 WELSTANDSCRITEIA GEBIEDEN

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen, die zich voegen naar hun omgeving.

Niveaus

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven om de gewenste kwaliteit van de omgeving te regelen.

De meeste bebouwing ligt in regulier welstandsgebied. Dit betreft enkele linten, de woongebieden, bedrijventerreinen en sportterreinen. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat bouwplannen aan achterkanten vanwege hun beperkte invloed op het straatbeeld veelal eenvoudiger kunnen worden beoordeeld.

Daarnaast zijn er bijzondere gebieden. Op de kaart is voor de leesbaarheid onderscheid gemaakt in twee typen: het buitengebied (bijzonder 1) en diverse historische linten (bijzonder 2). Ook enkele randen van woongebieden langs doorgaande wegen hebben een bijzonder niveau (op de kaart met bijzonder 2 aangegeven). In het buitengebied ligt de nadruk in het beeld op het groen en in de andere bijzondere gebieden meer op de bebouwing. In alle bijzondere gebieden is extra inspanning ten behoeve van het

behoud en de eventuele versterking van de ruimtelijke kwaliteit gewenst. Bouwplannen in bijzondere gebieden worden met meer aandacht bekeken en zorgvuldiger gewogen dan bouwplannen in reguliere gebieden. Ook hierbij geldt dat plannen in het zicht grondiger worden bekeken dan plannen aan achterkanten.

Gebieden

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

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

Gebruiksregel

Voor objecten en ensembles met van het hoofdthema afwijkende bouwstijlen kan voor de beoordeling verwezen worden naar andere gebieden die beter aansluiten op de karakteristiek van deze bebouwing.

Centrum: Gebied 1

Beschrijving

Het centrum van Heemstede is een langgerekt gebied met daaraan zowel woningen en winkels als bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Het is een afwisselend lint, dat voornamelijk bestaat uit de bebouwing aan Binnenweg, Raadhuisstraat en Raadhuisplein.

Het centrum is een oud bebouwingslint, dat is gegroeid langs een licht gebogen route. Het straatprofiel vertoont een aanzienlijke mate van afwisseling, waarbij de meestal aaneengesloten rooilijnen het verloop van de weg op wisselende afstand volgen, waarbij er soms ruimte is voor een voortuin. De bebouwing varieert van individuele panden uit diverse periodes, al dan niet met een winkelpui op de begane grond, tot (korte rijen) woningen met voortuinen en recentere invullingen die al dan niet de historische parcelering volgen. Ter hoogte van het Raadhuis verbreedt het wegprofiel zich tot een representatief plein met veel groen.

De meeste bebouwing is dorps van schaal met in de regel een hoogte van twee soms drie lagen met kap. Het zijn individuele panden en kleine ensembles, die in lijn met het dorps karakter op losse wijze aaneen zijn geschakeld. De oorspronkelijk parcellering is vaak nog herkenbaar in het straatbeeld. Recentere bebouwing wijkt hier met een grotere hoogte en een meer complexmatig karakter deels van af. Aan de noord- en zuidzijde van het winkellint zijn stedenbouwkundige hoekaccenten gerealiseerd.

De meeste gebouwen zijn individueel van karakter en hebben op de begane grond een winkelfunctie. De bebouwing oriënteert zich op de straat. Dit geldt ook voor de bovenwoningen. Er is sprake van een grote afwisseling in stijl en uitvoering, die samenhangt met de lange periode waarin de bebouwing is gerealiseerd. De gevelwanden bezitten veel plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, luifels, loggia's en dakoverstekken. De architectuur is verzorgd en soms ook wel rijk gedetailleerd.

De forse, wisselend georiënteerde kappen zijn gedekt met pannen. De gevels zijn veelal van bruine en rode baksteen. Houtwerk is meestal gebroken wit geschilderd.

Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing. Kenmerkend voor het centrum is de grote variatie in kappen en nokrichtingen. Het Raadhuisplein is beeldbepalend door het ruime groene profiel en de representatieve architectuur.

Uitgangspunten

Het centrum is een bijzonder welstandsgebied, waarin veranderingen in beginsel moeten leiden tot kwaliteitsverbetering. Het beleid is gericht op het beheer en behoud van het aanwezige historische karakter met afwisselende en individuele dorpsbebouwing in een samenhangende structuur. Welstand moet bijdragen aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteit van het centrumgebied. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

De bebouwing ter hoogte van het Raadhuisplein en de woningen naast het voormalig postkantoor aan de Binnenweg verdienen extra aandacht voor het behouden van de karakteristieke architectuur van de woonbebouwing in samenhang met het privé-groen en de erfafscheidingen.





Criteria

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

Ligging

- gebouwen passen in het straatbeeld met aaneengesloten individuele bebouwing afgewisseld met bescheiden ensembles
- voorgevellijnen verspringen enigszins ten opzichte van elkaar en volgen de weg op enige afstand
- hoofdgebouwen oriënteren op de openbare ruimte
- bijgebouwen staan uit het zicht of maken deel uit van de straatwand

Massa

- bouwmassa's zijn individueel en gedifferentieerd afgestemd op de maat en schaal van het dorp
- de bouwmassa's zijn afwisselend en evenwichtig, waarin de bebouwing van twee of drie lagen met kap de boventoon voert
- de nokrichting is haaks op of parallel aan de straat en voorgevel
- geen schaalvergroting door het visueel samenvoegen van panden, zoals het aanbrengen van een winkelpui over meerdere percelen
- bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- de panden hebben een individuele architectuur met een kwaliteit, die past binnen de diversiteit van het gebied
- gevels hebben een open karakter passend bij de sfeer van de straatwand
- bij het ontwerp aandacht schenken aan elementen als entreepartijen, erkers, schoorstenen en overstekken
- luifels en andere toevoegingen vormen geen onderbreking van het gevelbeeld
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de straatwand
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren passen in het straatbeeld
- materialen zijn duurzaam en verouderen zonder in kwaliteit achteruit te gaan
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en houten betimmering
- daken dekken met keramische pannen
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen afstemmen op het hoofdgebouw
- kleuren zijn traditioneel of terughoudend (geen contrasten met belendingen)

Linten Gebied 2

Beschrijving

De linten zijn de oude routes door de gemeente, waaraan te zien is dat Heemstede is gegroeid van landelijk naar dorps en deels zelfs naar stedelijk. Het zijn wegen en lanen met afwisselende bebouwing uit diverse periodes, waaronder veel individuele woningen maar afhankelijk van de locatie ook een

enkel winkel- of bedrijfspand. Het gebied bestaat onder meer uit (delen van) de Zandvoortselaan, Herenweg, Bronsteeweg, Blekersvaartweg, Camplaan, Meerweg, Achterweg en Glipperweg.

Met hun gegroeide structuur hebben de linten overeenkomsten. De rooilijn van de bebouwing volgt in de regel de weg met kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bij- en bedrijfsgebouwen staan veelal achter het hoofdgebouw.

Er is een grote diversiteit aan architectuurstijlen. De detaillering wisselt van verzorgd tot zorgvuldig. Accenten als uitkragende dakgoten en schoorstenen komen voor, net als accenten in metselwerk en stuc.

Materialen en kleuren zijn divers, terughoudend en overwegend traditioneel. Gevels zijn van baksteen, soms geleverd of gepleisterd in een lichte tint en de kap is veelal gedekt met keramische pannen. Kozijnen zijn gewoonlijk uitgevoerd in geschilderd houtwerk. Bijgebouwen zijn van steen of hout. Bij de rijwoningen is het van oorsprong samenhangend kleurgebruik hier en daar doorbroken door individuele wijzigingen.

Binnen deze hoofdlijnen hebben de linten elk een eigen karakter. De Herenweg begint in het groen met vrijstaande panden en een enkele voormalige (bollen) schuur om naar het noorden toe met representatieve villabebouwing over te gaan in het woongebied uit het interbellum. Eén of twee lagen met nadrukkelijke kap is hier de standaard. De architectuur is in de regel zorgvuldig en traditioneel.

Rond de Achterweg is de sfeer informeel dorps. Rond de kerk staat vooral individuele historische bebouwing, zowel kleine arbeiderswoningen als statige huizen en een enkele villa. Ieder pand is los herkenbaar zonder uit de toon te vallen in het straatbeeld. De meeste panden staan direct aan de weg, maar door het groen rond de kerk en de villa's oogt het gebied hier niet stenig. Een deel van de panden heeft een winkelfunctie en op de achterterreinen is hier en daar een bedrijf gevestigd. Iets verder van de kerk staan ook korte rijen en kleine ensembles woningen met in de regel een voortuin. Eén of twee lagen met kap is hier de standaard. De architectuur, het materiaal en de kleuren zijn vrijwel zonder uitzondering traditioneel.

Ook de Glipperweg heeft een dorps karakter met kleinschalige individuele woningen, tweekappers en een enkele rij met daartussen enkele winkels en bedrijven. De bebouwing bestaat uit één of anders twee lagen met kap. De architectuur is afwisselend en past in het informele straatbeeld.

De Zandvoortselaan is een uitvalsroute naar het station en het strand met vrijwel aaneengesloten bebouwing met twee kleine winkelconcentraties en hier en daar een winkel. Korte rijen van twee lagen met kap zetten de toon, waarop het station met daarnaast een kantoortoren en daartegenover een haakvormig appartementengebouw duidelijk een uitzondering vormen. De baksteenarchitectuur van de rijen zet de toon in het straatbeeld.





Waarde

De linten zijn gezichtbepalende routes door de gemeente. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing. Diverse panden en ensembles zijn cultuurhistorisch waardevol. Een deel hiervan is aangewezen als monument.





Uitgangspunten

De linten zijn vrijwel zonder uitzondering bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het gegroeide karakter, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. Individualiteit en zorgvuldigheid zijn belangrijke aspecten bij de beoordeling.

Criteria

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

Ligging

- het karakter van het gebied behouden
- rooilijnen van individuele panden verspringen en zijn bij rijen in samenhang
- de hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte(n)
- bebouwing met een afwijkende schaal staat in beginsel op achterterreinen
- bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting)
- gebouwen zijn individueel en afwisselend of deel van een kleinschalig ensemble
- de individuele woning binnen een rij of ensemble is deel van het geheel
- gebouwen bestaan uit één tot twee lagen met kap
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en evenwichtig
- de architectuur volgt het beeld van dorps bebouwing met individuele panden en bescheiden ensembles
- aandacht voor gevelbeëindiging bijvoorbeeld in de vorm van een lijst
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- ramen zijn staand of anders (verticaal) onderverdeeld
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn terughoudend, traditioneel en per rij of ensemble in samenhang
- gevels zijn van baksteen, veelal met siermetselwerk en stucaccenten
- hellende daken dekken met (matte) keramische dakpannen
- kleuren afstemmen op belendingen

Dorps woongebied: Gebied 3

Beschrijving

Ter hoogte van de historische linten aan weerszijden van de binnenste strandwal, de Binnenweg en Herenweg, ligt dorps gebied met kleinschalige woonbebouwing aan overwegend groene straten. De bebouwing bestaat uit vrijstaande panden en rijwoningen afgewisseld met enkele tweekappers of een bedrijf, die deels individueel zijn gebouwd en deels een meer complexmatig karakter hebben. Het dorps woongebied is een kleinschalige structuur met korte straten en plantsoenen, waarin de Kerklaan en Blekersvaartweg de belangrijkste routes vormen. De openbare ruimte is afwisselend en bestaat vooral uit enerzijds uit groene lanen met daarlangs stoepen voorzien van bomen en huizen met voortuinen en anderzijds uit meer stenige woonstraten met hier en daar een pleintje of plantsoen. Verspringende rooilijnen versterken het kleinschalige straatbeeld. Het noemen waard als openbare ruimte zijn ook de Blekersvaart en Zandvaart, die met water en groene oevers deels ogen als singels. De bebouwing is al even afwisselend als de openbare ruimte. Het gebied omvat niet alleen oudere lintbebouwing maar ook allerlei uitbreidingen uit de eerste helft van de twintigste eeuw met kleine woningen aan smalle en stenige straatjes direct achter de Binnenweg, de eerste complexen volkswoningen voorzien van voortuintjes, rijen middenstandswoningen aan groene lanen en een enkele villa aan de statige Kerklaan. Daartussen is in meer recente jaren op enkele plekken nieuw gebouwd, waaronder enkele panden aan de Van den Bergstraat en langs de Blekersvaartweg. De opbouw van de panden wisselt, waarbij uit één of twee lagen met kap de standaard is waarop met verschillende dakvormen en variatie in nokrichtingen is gevarieerd. Bij de oudere eenlaagse woningen komen veel mansardedaken voor, bij de tweelaagse woningen overheersen de zadel- en schilddaken. Veel panden maken deel uit van een complex of ensemble. De volkswoningbouw bij de Iepenlaan is een duidelijk voorbeeld. Hier is een aantal typen woningen samengevoegd tot een geheel met een rijk geschakeerde massaopbouw. De woningen aan de Oude Posthuisstraat zijn een ander voorbeeld. Daar is de aaneenschakeling van korte rijen woningen met lage gevels en hoge daken op een gelijke afstand

van de weg kenmerkend. Aan de Kerklaan en Blekersvaartweg is meer sprake van afwisseling per pand of per rij.

De bebouwing bestaat zowel uit individuele woningen als uit complexmatig naar één ontwerp tot stand gekomen woningen. De architectuur is traditioneel dorps met rood bakstenen gevels met daarin houten kozijnen en pannendaken voorzien van houten daklijsten. Versiering is met name te vinden in bijzonder metselwerk en timmerwerk. De meer recente bebouwing in het gebied wijkt af in architectuur, materiaal en kleur.

Bijzondere bebouwing in het gebied zijn de kerk en de daarachter gelegen school en het appartementengebouw aan de Burgemeester Van Lennepweg, die onder meer afwijken in schaal en positie.

Waarde

De waarde van het gebied is gelegen in het kleinschalige straatbeeld met gevarieerde bebouwingsensembles met daartussen meer individuele bebouwing. De traditionele baksteenarchitectuur van de eengezinswoningen en het groen van de voortuinen sluiten aan op de samenhang in het straatbeeld.

Uitgangspunten

Het dorps woongebied heeft een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer van het gebied met zijn afwisselende en groene karakter, waarbinnen woningensembles met een kleine schaal de toon zetten.

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de ensembles en meer in het algemeen aan de kleinschaligheid van de baksteenarchitectuur. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik. De samenhang van stedenbouw en architectuur is daarbij belangrijker dan de afzonderlijke elementen.



Criteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een dorps gebied met kleinschalige straten en verspringende rooilijnen, waarin herkenbare ensembles staan
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan uit het zicht
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen hebben binnen het ensemble een meer vrije positie en een meerzijdige oriëntatie

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd afgestemd op de omgeving of het ensemble

- woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met kap
- de nokrichting is evenwijdig aan of staat dwars op de voorgevellijn
- aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume of ensemble inclusief karakteristieke detaillering
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per rij of blok in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen
- hellende daken voorzien van keramische pannen
- kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen afstemmen op hoofdgebouw

Woongebied Interbellum Gebied 4

Beschrijving

Een groot deel van Heemstede bestaat uit ruime woningen en villa's gebouwd aan brede straten met veel groen. Het is aangelegd als een afwisselende tuinwijk, die bijna naadloos aansluit op het groen van de landgoederen.

De basis voor het woongebied ligt in het uitbreidingsplan van Cuypers en Stuyt uit 1912, waarmee de stedenbouwkundige lijnen voor de ontwikkeling van Heemstede werden uitgezet. Stedenbouw en architectuur vormen daarin een eenheid. Centraal ligt de Heemsteedse Dreef. Aan beide zijden daarvan zijn woonbuurten gerealiseerd, zoals de Schilderswijk en Componistenwijk. Kenmerkend zijn brede en groene wegen met bochten en knikken afgewisseld met plantsoenen. Het openbare groen en de royale voortuinen met heggen en lage tuinmuren zijn van groot belang voor het karakter van het gebied als aantrekkelijk woonmilieu. De rooilijnen van de woningen volgen het verloop van de weg. De meeste panden staan zoals getekend in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan op ruime kavels, hoewel er ook meer bescheiden bebouwing in hogere dichtheid zoals ten zuiden van de Cruquiusweg binnen de contouren van het plan van de Indische buurt werd gerealiseerd.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemsteedse type'. Het zijn forse panden met een vergelijkbare maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering. Standaard is een tweekapper of korte rij van twee lagen met nadrukkelijke kap, waarvan de nok parallel aan de straat ligt. De kappen vormen een belangrijk bestanddeel van het afwisselend ruimtelijk beeld. Het zijn in de regel samengestelde schilddaken, maar ook andere vormen zoals zadeldaken en mansardes komen veel voor. Doordat er op een kleinere schaal verbijzonderingen zijn aangebracht zoals dwarskappen, erkers, balkons, schoorstenen, dakkapellen en verdiept gelegen entreepartijen zijn er allerlei varianten. Deze zijn in de regel gebruikt om de compositie van de rij of het ensemble te versterken, bijvoorbeeld in de vorm van een doorgaande erker bij een tweekapper of een doorlopend balkon bij een korte rij. Samen met de variaties in de opzet van de openbare ruimte en plaatsing van de panden geven deze verbijzonderingen van de bouwmassa elke buurt een eigen karakter binnen de doorgaande sfeer van de tuinwijk.

Het gebied kenmerkt zich verder door een strakke baksteenarchitectuur en markante pannendaken met ruime uitgetimmerde overstekken. De detaillering daarvan is sober, maar zeer verzorgd. De kloeki belijning van de gevels en de nadrukkelijke kap zijn bepalend voor het bebouwingsbeeld. Ornamenten blijven beperkt tot enig siermettselwerk in de gevel, klossen onder een goot of een luifel boven een voordeur.

Er is overwegend gebruik gemaakt van traditionele materialen. De gevels zijn hoofdzakelijk gemetseld met roodbruine baksteen, betimmeringen en overstekken getimmerd uit hout, kozijnen gemaakt van hout en daken voorzien van rode of grijze pannen. Een enkele maal is een pand voorzien van een rieten dak of stalen kozijnen. Het kleurgebruik draagt bij aan de samenhang in de buurten. Donker roodbruine baksteen, wit en groen geschilderd houtwerk en rode en grijze pannendaken zijn standaard. Een enkele maal is er een straat met wit geschilderde gevels of een pand met een andere baksteen.

Varianten op dit thema zijn onder meer de villabebouwing aan de rand van het Groenendaalse Bos, de winkelbebouwing aan de Jan van Goyenstraat en de kleinschaliger dorpsbebouwing met volkswoningbouwcomplexen aan smalle straten ten zuiden van de Cruquiusweg.

Uitzonderingen zijn het groen van de buitenplaats aan de Caspar Fagellaan en het appartementencomplex op de hoek van de Vakenburgerlaan.





Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in de samenhang tussen stedenbouw en architectuur, dat ondanks allerlei afwisseling een doorgaand karakter heeft waarin voor het groen een hoofdrol is weggelegd en waarin de maat en schaal van de bebouwing vergelijkbaar zijn.





Uitgangspunten

Het woongebied uit het interbellum heeft een regulier welstandsniveau, langs de doorgaande routes heeft het een bijzonder welstandsniveau. Het beleid is gericht op het beheer van het groene straatbeeld met karakteristieke bebouwing. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de stedenbouwkundige opzet met een maat en schaal, waarin de baksteenarchitectuur tot zijn recht kan komen. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik.

Criteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon met veel groen
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte
- rooilijnen zijn afgestemd op het stratenpatroon en de stedenbouw
- bijgebouwen staan uit het zicht of maken deel uit van de compositie
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen hebben binnen het ensemble een meer vrije positie en een meerzijdige oriëntatie

Massa

- bouwmassa's zijn gedifferentieerd en gevarieerd
- woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen met nadrukkelijke kap
- de nokrichting is evenwijdig aan de voorgevellijn met accenten dwars daarop
- aanbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen met bijzondere functies kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd passen bij de architectuur uit het interbellum
- bij het ontwerp aandacht schenken aan elementen als entreepartijen, erkers, schoorstenen en overstekken
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume of ensemble inclusief karakteristieke detaillering

- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn per rij of blok in samenhang
- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen
- hellende daken voorzien van keramische pannen of riet
- kleuren zijn oorspronkelijk of traditioneel en terughoudend
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw

Gemengd villagegebied: Gebied 5

Beschrijving

In het gemengde villagegebied staan voornamelijk vrijstaande woningen afgewisseld met een enkele tweekapper met een verzorgde architectuur in ruime groene tuinen.

Het gebied maakt deel uit van het uitbreidingsplan van begin twintigste eeuw en bestaat uit een aantal laantjes rond het groen van het Hendrik de Vriesplein. De toon is gezet in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw, maar er zijn met name aan de Van Merlenlaan in de naoorlogse periode in verschillende stijlen woningen gebouwd. Het gebied heeft in zijn opzet een parkachtige structuur en ruime kavels. De bebouwing bestaat voor het overgrote deel uit vrijstaande villa's met daartussen tweekappers. Deze villa's staan op enige afstand van de weg op ruime groene kavels afgezoomd met heggen. Hier en daar is er een doorzicht op de achterliggende tuin. De bebouwing is georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

De opbouw van de panden is afwisselend en gedifferentieerd. De gebouwen in het villagegebied hebben over het algemeen een compacte massa met een samengestelde hoofdvorm. De gevels van de oudere villa's zijn gedifferentieerd. Oorspronkelijk worden de villa's omzoomd door groen. Ze keken uit op de weg en etaleerden zich als het ware. Dit komt ook tot uitdrukking in de representatieve voorgevels en, indien in het zicht, de zijgevels. Een deel van de latere bebouwing heeft een minder duidelijke oriëntatie. De architectuur en detaillering van de oudere villa's is traditioneel en zorgvuldig met nadrukkelijke kappen voorzien van een overstek. Met name gevels van de twee-onder-één kapvilla's hebben symmetrie. Mee ontworpen aan- en opbouwen zijn karakteristiek voor de oorspronkelijke bebouwing en dragen bij aan het individuele karakter. De bijgebouwen liggen over het algemeen uit het zicht. De latere bebouwing is afwisselender van stijl en soberder in detaillering dan de oorspronkelijke bebouwing. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel en duurzaam. De gebruikte materialen zijn hoofdzakelijk baksteen, keramische dakpannen, riet en geschilderd houtwerk. Het kleurgebruik is terughoudend en traditioneel. De gevels zijn over het algemeen roodbruin, maar ook geelachtige en bruine bakstenen komen voor. Enkele gevels zijn wit geschilderd of in een lichte kleur gepleisterd. Kozijnen en ander houtwerk is in het algemeen geschilderd in traditionele kleuren als crèmewit en donkergroen. Een enkel pand van recenter datum is afwijkend van materiaal of kleur.





Waarde

De waarde is vooral gelegen in het groene karakter, waarbij de verzorgde bebouwing een ondergeschikte rol speelt. Het gebied is een park met een afwisselende opzet en van oorsprong voorname bebouwing.

Uitgangspunten

Het gemengde villagegebied heeft een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn gebouwen direct langs hoofdinfrastructuur en historische linten, die in zoverre duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdroutes een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is gericht op het beheer van voorname bebouwing in het groen, waarbij de villa's uit het interbellum de toon zetten. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de stedenbouwkundige opzet als groen woonpark met een maat en schaal, waarin vrijstaande woningen en tweekappers met een verzorgde architectuur tot hun recht kunnen komen. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik.





Criteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon
- het groene parkachtige karakter van het villagegebied behouden en versterken
- voorgevellijnen verspringen ten opzichte van elkaar en volgen de weg op enige afstand
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan uit het zicht of maken deel uit van de compositie

Massa

- bouwmassa's zijn individueel en gedifferentieerd
- de bouwmassa's zijn afwisselend en evenwichtig, waarbij maat en schaal van de oorspronkelijke bebouwing met één of twee lagen voorzien van een nadrukkelijk kap de toon zet
- bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verfijnd en zorgvuldig
- de panden hebben een individuele architectuur met een kwaliteit, die past binnen de diversiteit van het gebied waarbij de architectuur uit het interbellum de toon zet
- bij het ontwerp aandacht schenken aan elementen als entreepartijen, erkers, schoorstenen en overstekken
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren passen binnen het karakter van het park
- materialen zijn duurzaam en verouderen zonder in kwaliteit achteruit te gaan
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en houten betimmering
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw
- daken dekken met keramische pannen of riet
- kleuren zijn traditioneel of terughoudend

Woongebied jaren '40-'60: Gebied 6

Beschrijving

Het woongebied uit de jaren '40 tot en met '60 van Heemstede bestaat overwegend uit kleinschalige seriematige woningen in een sobere baksteenarchitectuur in een halfopen verkaveling met groene straten en plantsoenen.

De woningbouw in deze buurten heeft een afgewogen compositie, waarin met herhaling van rijen en blokken aan eenvoudige straten de boventoon voert. Tegelijkertijd is er in veel gevallen met kleine verspringingen in de blokken, verschuivingen van rijen en knikken in de straten gezorgd voor enige variatie. Ook zijn er groenstroken en voortuinen. Hiermee heeft de openbare ruimte op terughoudende wijze een vriendelijk karakter.

De rijwoningen hebben een eenvoudige opbouw van veelal twee lagen met kap, waarop schoorstenen staan. De hoekwoningen zijn vrijwel gelijk aan de tussenwoningen op een raam in de zijgevel na, waarmee er geen blinde gevels zijn in het straatbeeld. De voorgevels zijn in principe georiënteerd op de straat. Herhaling van gevelelementen geeft ritme aan het straatbeeld.

De detaillering en materialen zijn in het algemeen eenvoudig en seriematig. De in rode of bruine baksteen gemetselde gevels zijn vlak. Deels zijn ze voorzien van houten betimmeringen. Samenhangend kleurgebruik met witte kozijnen is standaard. Met een luifel of siermetselwerk zijn de entrees vaak net aangezet, de daken hebben soms een kleine overstek met klossen om het dak te benadrukken.

Op een paar plekken zijn woningen van afwijkende types te vinden. Er staat hier en daar een tweekapper, er is een rij plat afgedekte woningen en ook zijn er binnen de verkavelingsopzet enkele portiekflats geplaatst. Deze afwijkende types hebben een vergelijkbare architectuur.



Waarde

De waarde van het woongebied is vooral gelegen in het rustige beeld van de groene straten met een halfopen verkaveling. De baksteenarchitectuur is eenvoudig maar verzorgd.

Uitgangspunten

Het woongebied uit de jaren '40 tot en met '60 heeft een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn de flats aan het Merwedepantsoen, die vanwege de verschijning in het lint Herenweg een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en de halfopenverkaveling met kleinschalige bebouwing. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de samenhang van de buurten met herhaling en variatie in zowel de stedenbouwkundige opzet als in de architectonische uitwerking met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik.

Criteria

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





Ligging

- gebouwen maken deel uit van een kleinschalig stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- appartementengebouwen en vrijstaande panden gebouwen hebben een meerzijdige oriëntatie

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en afgestemd op de samenhang in rij of buurt gezien vanuit de openbare ruimte
- aandacht schenken aan karakteristieke details in de massa zoals herhalingen en accenten waaronder schoorstenen en tuiten, zowel voor bouwwerken op zich als binnen het ensemble
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw, vorm en uitwerking

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig met (buurtspecifieke) stijlelementen
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- de architectuur is afgestemd op belendingen en het bebouwingsensemble
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op belendingen
- materialen zijn duurzaam
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en houten betimmering
- daken dekken met keramische pannen
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het straatbeeld

Woongebied jaren '70-'80: Gebied 7

In de planmatig opgezette wijken uit de jaren zeventig en tachtig zijn de woningen gegroepeerd in clusters en rijen, waarbinnen eenzelfde woningtype wordt herhaald langs groene straten.

De woongebieden uit deze periode bestaan in de regel uit kleinschalige en besloten ensembles met geknikte straten. In de stedenbouwkundige opzet is er veel sprake van een wisselende oriëntatie, waaruit een openbare ruimte volgt die deels wordt omzoomd door voorkanten en deels door achterkanten. De stratenplannen bezitten soms een eigen kwaliteit door de inpassing van pleintjes of plantsoenen.

De opbouw van de woningen wisselt, maar bestaat voornamelijk uit twee lagen met een kap. Verlengde daken, lessenaarkappen en diverse op- en aanbouwen komen zowel aan voor- als aan achterkanten veel voor.

Vrijwel alle bebouwing is complexmatig tot stand gekomen. Binnen de ensembles is er in de architectuur meestal weinig afwisseling. De woningen zijn in series gemaakt met een gelijksoortige uitvoering. De gevels zijn vlak. De detaillering is eenvoudig en seriematig, met bijvoorbeeld veel aangehangen goten en standaard kozijnen. Baksteen, puin en betonbanden bepalen het straatbeeld. Daken zijn vaak gedekt met grijze pannen.

Bijzondere elementen op de schaal van Heemstede zijn de flats in deze buurten, die onder meer aan de Overijssellaan en aan de Herenweg te vinden zijn. Het zijn hoge alzijdige woongebouwen met een sterk horizontale architectuur, die het gevolg is van doorgaande galerijen en herhaling van balkons. Deze gebouwen zijn geclusterd en vertonen een goed herkenbare onderlinge samenhang.



Waarde

De waarde van het woongebied uit de jaren '70 en '80 is vooral gelegen in het rustige beeld van de straten met het groen van de bomen en de tuinen bij de woningen. De architectuur is in het algemeen eenvoudig, de afwisseling ontstaat uit de verkaveling.

Uitgangspunten

Het woongebied uit de jaren '70 en '80 heeft een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn gebouwen direct langs hoofdinfrastructuur en historische linten, die in zoverre duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdroutes een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het groene straatbeeld en het aanzien vanuit de doorgaande wegen en omringende gebieden. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en aan samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik.

Criteria

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





Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooijlijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijzondere gebouwen zoals appartementencomplexen kunnen binnen het stedenbouwkundig patroon een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie hebben

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en afgestemd op de samenhang in rij of buurt gezien vanuit de openbare ruimte
- aandacht schenken aan karakteristieke details in de massa zoals herhalingen en accenten met inbegrip van lage goten, zowel voor bouwwerken op zich als binnen het ensemble
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijzondere gebouwen zoals appartementencomplexen harmoniëren met het karakter van het gebied maar kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- de architectuur is afgestemd op belendingen en past binnen de afwisseling binnen de buurt
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op belendingen en op het straatbeeld
- materialen zijn duurzaam
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en houten betimmering
- daken dekken met keramische pannen of aansluitend op bestaand
- kleuren zijn terughoudend

Woongebied vanaf '90: Gebied 8

De woongebieden gerealiseerd sinds het begin van de jaren negentig zijn buurten met een verzorgde uitwerking en detaillering. In Heemstede zijn het gebieden, die tussen bestaande woonwijken in zijn gebouwd.

De bebouwing heeft in de regel een herkenbare samenhang. Er is veelal gebouwd in clusters, waarvan de rooilijnen duidelijke samenhang vertonen en samen de openbare ruimte vormen. In de uitbreidingen van De Glip is de overgang van de woonerven uit de jaren tachtig naar een meer formele stedenbouw uit de jaren negentig te herkennen, waarbij de architectuur in dit gebied relatief terughoudend is vormgegeven en er ook in de bouwmassa weinig accenten zijn.

De woningen hebben meestal een onderbouw van twee en soms drie lagen met zadeldak, schilddak, lessenaarkap of plat dak. Dakopbouwen komen met name op woningen van twee lagen met plat dak voor en hebben diverse vormen. De nok is evenwijdig aan de weg of staat hier haaks op. De gevels hebben vaak reliëf.

Aan de Wasserij Annalaan en nog sterker bij de Vogelbuurt en de locatie van het Spaarneziekenhuis is een verschuiving te zien naar een rijkere architectuur, die samen met een zorgvuldig opgezette openbare ruimte buurten een eigen identiteit geeft. De opbouw van de woningen is met name in de meest recente buurten gedifferentieerd, waarbij er op een stedenbouwkundig en architectonisch thema wordt gevarieerd. Voor het Vogelpark zijn verschillende types gedefinieerd zoals carréwoningen en volkstuinwachters, die in hun uitwerking een eigentijdse vertaling vormen van de architectuur uit het interbellum.

Voor de locatie van het Spaarne Gasthuis is een vergelijkbare aanpak gekozen met types als de Spaarnevilla's en rietvilla's. De architectuur is verzorgd en gebaseerd op herhaling binnen de thema's, waarmee een afwisselend beeld is gerealiseerd met accenten als uitstekende dakranden en structuur in het materiaal.

De woonbuurt tussen Haven en Cruquiusweg heeft een afwijkende opzet, waarin appartementengebouwen in een open verkaveling zijn geplaatst op een doorgaand openbaar maaiveld. Deze gebouwen zijn rondom zichtbaar en hebben geen achterkanten.



Waarde

De waarde van het recente woongebied is vooral gelegen in de samenhang tussen stedenbouwkundige opzet in samenhang met een verzorgde architectuur, die mede door de keuze van detaillering en materialen de buurten een eigen identiteit geven.

Uitgangspunten

Het woongebied vanaf '90 heeft een regulier welstandsniveau. Uitzondering hierop zijn gebouwen direct langs hoofdinfrastructuur en op enkele markante locaties, die in zoverre duidelijk zichtbaar vanaf de hoofdroutes een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is in het algemeen gericht op het beheer van de samenhang in de architectuur, die veelal bepalend is voor het straatbeeld. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van herhaling in rooilijnen en de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het materiaalgebruik met inbegrip van kleur.

Criteria

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



Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooijlijnen en hoeken van belang zijn
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste openbare ruimte
- bijzondere gebouwen zoals appartementencomplexen kunnen binnen het stedenbouwkundig patroon een meer vrije positie innemen en een meerzijdige oriëntatie hebben

Massa

- de bouwmassa is gedifferentieerd en afgestemd op de samenhang in rij of buurt gezien vanuit de openbare ruimte
- aandacht schenken aan karakteristieke details in de massa zoals herhalingen en accenten, zowel voor bouwwerken op zich als binnen het ensemble
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijzondere gebouwen zoals appartementencomplexen harmoniëren met het karakter van het gebied maar kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig met (buurtspecifieke) stijlelementen
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- de architectuur is afgestemd op belendingen en past binnen de afwisseling binnen de buurt
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materialen en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op belendingen en op het straatbeeld
- materialen zijn duurzaam
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of geprofileerde staalplaat aansluitend op bestaand
- daken dekken met keramische pannen of aansluitend op bestaand
- kleuren zijn terughoudend

Bedrijventerrein: Gebied 9

Beschrijving

De bedrijventerreinen van Heemstede zijn functioneel van opzet en relatief kleinschalig. Ze liggen aan de Cruquiusweg, het Heemsteeds Kanaal en de Leidsevaart.

Het zijn gebieden met een eenvoudige hoofdstructuur en een doelmatige verkaveling, waar bedrijfsgebouwen in een doorgaande rooilijn zijn gebouwd. De openbare ruimte is functioneel ingericht met als uitzondering de Nijverheidsweg, die een groene route naar Hageveld vormt.

De bebouwing is in de regel vrijstaand en afwisselend. Voor en naast de gebouwen is gelegenheid voor parkeren. In een aantal gevallen is de ruimte naast of achter het gebouw ingericht voor opslag in de open lucht, maar bij de meeste bedrijven bevindt de opslag zich vooral binnen.

De gebouwen zijn in het algemeen georiënteerd op de weg. De bebouwing is eenvoudig van opzet en in uitwerking. De loodsen en hallen bestaan veelal uit één of twee lagen met een flauw hellend zadeldak of plat dak. Kantoren en entreepartijen vormen accenten. De gebouwen langs de Cruquiusweg zijn gebouwd als showrooms en voor handelsbedrijven. Deze gebouwen hebben in beginsel een representatieve gevel met een open karakter.

De detaillering is veelal sober en functioneel, materialen traditioneel. Gevels zijn van plaatmateriaal, bak- of betonsteen. Kleuren zijn rustig en sober, waarbij lichte grijsen en baksteentinten overheersen. Hier en daar staat een kantoorgebouw of bebouwingsrand met een meer verzorgde uitwerking. Een bijzonder element is de watertoren met de daarnaast geplaatste villa, die aan de rand van de voormalige gemeentewerf staan.

Waarde

De waarde is vooral gelegen in de heldere en functionele opzet van de terreinen met ruimte voor overwegend eenvoudige bebouwing, die langs de belangrijkste routes zijn voorzien van representatieve gevels.

Uitgangspunten

De bedrijventerreinen zijn regulier welstandsgebied. Uitzondering hierop zijn gebouwen direct langs de Cruquiusweg, die in zoverre duidelijk zichtbaar vanaf deze hoofdroute een bijzonder welstandsniveau hebben.

Het beleid is gericht op het beheer van de rust in het straatbeeld en het aanzien vanuit de omgeving. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur, waarbij de nadruk ligt op de gebiedsranden en de belangrijkste openbare ruimten.

Criteria

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



Ligging

- gebouwen oriënteren op de openbare ruimte en daarbij representatieve functies naar de straat richten
- gebouwen staan in de rooilijn
- opslag speelt een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld

Massa

- gebouwen zijn individueel afgestemd op belendingen
- de massa van de gebouwen heeft een eenduidige en evenwichtige opbouw
- gebouwen hebben een plat of flauw hellend dak
- aanbouwen en opbouwen zijn ondergeschikt in positie en vorm
- bijzondere functies zoals entrees zijn indien gewenst vorm te geven als accent

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig, maar evenwichtig en verzorgd
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- de architectuur is afgestemd op belendingen
- accenten en geledingen ter onderscheiding van functies zijn wenselijk
- grote gevelvlakken opdelen
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op omgeving
- materialen zijn duurzaam
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of geprofileerde platen
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang met hier en daar een accent

Sport: Gebied 10

Beschrijving

Sportparken hebben overwegend een groen karakter, waarin voor de bebouwing een bescheiden rol is weggelegd.

In het algemeen bestaat de bebouwing van deze terreinen uit een vrijstaand hoofdgebouw met één of enkele bijgebouwen. Daarbij is het hoofdgebouw in de regel gericht op de toegang tot het terrein en het hoofdveld.

De gebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellende kap of plat dak. De entree is gericht op de weg en veelal vormgegeven als accent. Hoewel de gebouwen verschillen van uiterlijk is de hoofdvorm eenduidig en de architectuur eenvoudig.

Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of plaatmateriaal. Kleuren zijn terughoudend.

Uitzondering is de samengestelde en complexe bouwmassa multifunctionele accommodatie aan de Sportparklaan.

Waarde

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

Uitgangspunten

Sportparken hebben een regulier welstandsniveau. Het beleid is gezien het besloten karakter terughoudend en gericht op beheer van het aanzien vanuit de openbare ruimte. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van de in beginsel terughoudende architectuur en een goede landschappelijke inpassing.

Criteria

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

Ligging

- per terrein of vereniging is er één vrijstaande hoofdmassa georiënteerd op de toegang tot het terrein en de omliggende velden
- bijgebouwen zijn ondergeschikt

Massa

- gebouwen hebben een eenduidige hoofdvorm
- aanbouwen zijn ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectuur en detaillering zijn verzorgd en evenwichtig
- gevels zijn niet gesloten, maar hebben deuren of vensters
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen zijn duurzaam
- gevels zijn van baksteen, hout of vergelijkbare materialen
- hellende daken dekken met pannen of plaatmateriaal met een structuur
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang (daarvan afwijkende verenigingskleuren kunnen als contrastkleur worden ingezet zonder de boventoon te voeren)

Landgoederen en groene gebieden: Gebied 11

Het groene gebied met daarin de landgoederen is van groot belang voor de identiteit en aantrekkelijkheid van Heemstede. Naast het Groenendaalse Bos in het hart van het grondgebied zijn de landgoederen zoals Berkenrode en Ipenrode, complexen zoals De Hartekamp en Hageveld, het water en groen van de Leidse Trekvaart en de weilanden langs het Spaarne en de Ringvaart beeldbepalend. De bebouwing in het gebied is afwisselend. Het meest in het oog springend zijn de statige buitenplaatsen en villa's. Daarnaast staan er ook eenvoudiger woningen, een enkel bedrijf en gebouwen met een agrarische oorsprong zoals (bollen)schuren en kassen.

De landgoederen en buitenplaatsen zijn landschappelijke complexen met een grote cultuurhistorische waarde, waarop in de regel een monumentaal hoofdgebouw met de daarbij behorende bijgebouwen staan. Deze gebouwen vormen samen met het groen functionele ensembles, die ook architectonisch op elkaar zijn afgestemd. De gebouwen zijn klassiek in hun vormgeving en uitvoering: de gevels zijn van baksteen of gepleisterd, de ramen zijn staand, de daken gedekt met pannen. In overeenstemming met het representatieve karakter komen lijsten en ook ornamenten veelvuldig voor.

Een deel van de landgoederen is in gebruik als zorgcomplex, waaronder De Hartekamp, Mariënhuvel en Bosbeek. Daarvoor zijn in het groen achter de hoofdgebouwen zorgcomplexen gerealiseerd met een eigen architectuur. Deze veelal alzijdige gebouwen zijn minder traditioneel in hun vormgeving, maar blijven mede gezien hun positie op de achtergrond en laten daarmee het aanzien van het landgoed vanuit de omgeving intact.

De overige bebouwing in het buitengebied springt minder in het oog dan de landgoederen. Het gaat met name om verspreide huizen in het groen en enkele kleinschalige woningen aan de Leidsevaartweg. Het zijn panden met een minder formele architectuur dan de statige buitenhuizen. Deels betreft het villa's, waarvan de architectuur verzorgd is maar die vanuit de openbare ruimte gezien zo schuil gaan in het opgaande groen dat ze nauwelijks te zien zijn. Het meest in het zicht staan de woningen aan de vaart en de Manpadslaan. Het zijn panden van één of anders twee lagen met kap in traditionele architectuur, die deels zichtbaar een aantal verbouwingen achter de rug hebben. Daarnaast zijn er in het gebied enkele bedrijfspanden en schuren, die in hun uitvoering niet afwijken van datgene wat in naburige gemeenten in het buitengebied te vinden is.



Waarde

De waarde van het gebied is vooral gelegen in het groene karakter, waarin de landgoederen met hun representatieve aanleg en architectuur tot hun recht kunnen komen. De overige bebouwing is in de regel informeler van aard en kleiner van schaal, wat het onderscheid met de landgoederen en het karakter van het gebied ten goede komt.

Uitgangspunten

De landgoederen en groene gebieden hebben een bijzonder welstandsniveau. Uitzondering hierop is het woonwagenterrein aan de Ringvaartlaan dat een regulier welstandsniveau heeft.

Het beleid is gericht op het beheer van het groene karakter met de landgoederen als beeldbepalende elementen.

Landgoederen en groene gebieden

Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan de inpassing in zowel de cultuur-historische betekenis als het landschap en aan het verschil tussen de complexmatige en monumentale bebouwing op de landgoederen en de meer informele en kleinschalige bebouwing aan de wegen en paden door het gebied. De architectonische uitwerking is verzorgd met inbegrip van de detaillering en het materiaalgebruik.





Criteria

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

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een gebied met een groen karakter, waarin landgoederen het beeld bepalen
- landgoederen hebben een representatieve opzet met alzijdig georiënteerde gebouwen in een ruime landschappelijke context
- hoofdgebouwen oriënteren op de belangrijkste openbare ruimte
- bijgebouwen staan op de achtergrond

Massa

- bouwmassa's zijn individueel en gedifferentieerd
- de bouwmassa's zijn afwisselend en evenwichtig, waarin de bebouwing van één of twee lagen met kap de boventoon voert (eventuele bebouwing met een grotere schaal ligt terug in het groen)
- de nokrichting is haaks op of parallel aan de straat en voorgevel
- uitbreidingen indien zichtbaar vanuit de openbare ruimte vormgeven als ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- de panden hebben een individuele architectuur of maken deel uit van een ensemble met een gelijksoortige architectuur
- bij het ontwerp aandacht schenken aan elementen als entreepartijen, erkers, schoorstenen en overstekken
- geen blinde gevels grenzend aan de openbare ruimte
- wijzigingen in stijl, maat en afwerking afstemmen op het hoofdvolume en de straatwand
- bijgebouwen en aanbouwen zijn ondergeschikt
- de profielen en detaillering van Hollandse houten kozijnen zijn uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel en passen in het karakter van het gebied
- materialen zijn duurzaam en verouderen zonder in kwaliteit achteruit te gaan
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen en houten betimmering
- materialen en kleuren van op- en aanbouwen aanpassen aan hoofdgebouw
- daken dekken met keramische pannen of riet
- kleuren zijn terughoudend (geen contrasten met het landschap of met belendingen)

Bijlage 1 BEGRIPPENLIJST

De begrippenlijst is geschreven als toelichting op deze nota en is slechts bedoeld als handreiking voor welstand.

Aanbouw grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw

Achterkant de bebouwing en het erf in zoverre niet duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte

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

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

Bedrijfsbebouwing gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter

Beschot afwerking van een wand met bijvoorbeeld planken, schroten, rabatdelen of plaatmateriaal

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

Bestrating verharding zoals straatstenen of tegels

Bijgebouw gebouw dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage

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

Borstwering lage dichte muur tot borsthoogte

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

Boerderij gebouw of gebouwen op een erf met een (oorspronkelijk) agrarische functie en het daarbij horende woonhuis

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

Bouwlaag de begane grond of een verdieping van een gebouw

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

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

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

Buurtschap verzameling woningen of boerderijen buiten de bebouwde kom

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

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

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

Dakkapel uitbouw op en rondom omgeven door een hellend dakvlak

Dakopbouw een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert

Dakraam raam in en rondom omgeven door een hellend dak

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

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

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

Ensemble architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden

Erf het perceel, exclusief hoofdgebouwen, dat in ruimtelijk opzicht bij de hoofdgebouwen hoort

Erker kleine toevoeging aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas

Flat groot kantoor- of woongebouw met meerdere verdiepingen

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

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

Gepotdekseld gedeeltelijk over elkaar gespijkerde planken om inwatering tegen te gaan

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

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

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

Haagondersteunende constructie perceel- of terreinafscheiding, bestaande uit een gaaswerk aan palen en die bedoeld is om volledig begroeid te zijn met groenblijvende planten

Hoogbouw gebouwen van meer dan vier lagen

Individueel gebouw zelfstandig, op zichzelf staand gebouw

Industriebebouwing gebouwen met een industriële bestemming

Industriegebied gebied bestemd voor de vestiging van industrie

Kavel grondstuk, kadastrale eenheid

Kern centrum van een dorp of stad

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

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

Kopgevel de eerste en laatste gevel aan weerszijden van een huizenrij, of de gevel aan de korte kant van een vrijstaand gebouw

Laag zie bouwlaag

Laagbouw gebouwen van één of twee lagen
Lak afwerklaag van schilderwerk
Landelijk gebied zie buitengebied
Latei draagbalk boven gevelopening
Lessenaarsdak dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Lichtkoepel raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst een al dan niet versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel
Lint langgerekte (historische) route of weg met daarlangs bebouwing
Luifel een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaveld bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardekap dakvorm waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel waardoor een geknikte vorm ontstaat
Massa volume van een gebouw of bouwdeel
Metselverband het zichtbare patroon van metselwerk
Middelhoogbouw gebouwen van drie of vier lagen
Middenstijl vertikaal deel in het midden van een deur- of raamkozijn.
Nok horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak
Onderbouw het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt voert niet de boventoon
Ontsluiting de toegang tot een terrein of een gebouw
Openbaar toegankelijk gebied de weg alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is (met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer)
Openbare ruimte zie openbaar toegankelijk gebied
Oriëntatie de richting van een gebouw
Overkapping kapconstructie met in beginsel open gevels
Overstek bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel
Paneel rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Plaatmateriaal bouw materiaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel)
Planmatige bebouwing groep gebouwen herkenbaar uitgevoerd volgens een vooraf opgesteld plan
Plint een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw
Portiek gemeenschappelijk trappenhuis
Piramededak dak bestaande uit vier gelijk hellende vlakken die elkaar bovenaan in een punt ontmoeten
Rabatdelen planken met messing, groef en een profilering die onder andere voor schuttingen gebruikt worden
Renovatie vernieuwing van een gebouw
Rijtjeshuis huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen
Rollaag horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn lijn die de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden
Sanering herinrichting door middel van sloop en vervangende nieuwbouw
Schilddak dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken
Schuur bijgebouw ten behoeve van opslag
Situering de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving
Speklaag doorlopende horizontale metselwerklaag in een contrasterende kleur
Stads- en dorpsvernieuwing maatregelen voor de verbetering of vervanging van bebouwing en de openbare ruimte daaromheen
Strookramen horizontaal raam met onderverdeling, veelal net zo breed als de gevel
Textuur de voelbare structuur van een materiaal (bij metselwerk dus de oneffenheden van de steen en het voegwerk)
Topgevel een gevel waarvan het bovenste deel min of meer in een punt uitloopt en die zich meestal aan de korte zijde van een gebouw bevindt
Uitbouw aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is
Voorgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
Voorkant de bebouwing en het erf in zoverre duidelijk zichtbaar vanuit openbare ruimte
Windveer plank aan weerskanten van een pannendak, bevestigd langs de buitenste rij pannen
Zadeldak dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Zijgevellijn denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

Bijlage 2 STRAATNAMENLIJST

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de welstandsc commissie op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Zie de bijlage 'Welstandsnota_straatnamenlijst Heemstede.pdf'.

Colofon

De welstandsnota werd opgesteld voor de gemeente Heemstede door WZNH en Twan Jütte stedenbouw architectuur te Delft.

WZNH

Adviseurs ruimtelijke kwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072 520 44 59

www.wznh.nu

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 285 38 58

www.welstand.com

Ambtelijke ondersteuning

Gemeente Heemstede

De heer B. ter Haak

De heer J. van Wanum

Welstandsnota 2016 Heemstede

Zie de bijlage 'Welstandsnota 2016 Heemstede.pdf'.