



**WELSTANDSNOTA  
GEMEENTE HEEMSTEDE**

*Mei 2004, + 1<sup>e</sup> wijziging september 2007*

---

Colofon

Tekst:	M.A.C. Polman (Bureau PolmanAdvies, Haarlem)
Opdrachtgever:	Gemeente Heemstede
Projectleiding:	A.J.A. Jongmans
Begeleiding:	A.J.A. Jongmans J. van Wanum J. ter Haak M. van Munster
Kaartmateriaal:	M. van Munster
Lay-out:	A. ter Haak
1 <sup>e</sup> Uitgave:	Mei 2004
2 <sup>e</sup> Uitgave:	December 2007

# Welstandsnota

Gemeente Heemstede

Mei 2004

Inclusief

1<sup>e</sup> wijziging vastgesteld in de vergadering van de Raad d.d. 27 september 2007



## **Inhoudsopgave welstandsnota**

**Inleiding** p 6

**Excessenregeling** p 7

**Handleiding** p 9

**Straatnamenregister met verwijzing naar  
welstandsgebied** p 10

### **Deel I • Welstandscriteria**

• Algemene welstandscriteria. p 16

• Gebiedsgerichte welstandscriteria p 18

- Gebiedsindeling met kaart p 20

• Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken:

- Monumenten p 93

- Landgoederen en groene gebieden p 95

### **Deel II • Loketcriteria**

• Loketcriteria p 99

• Aan- en/of uitbouwen p 100

• Bijgebouwen en overkappingen p 101

• Dakkapellen p 102

• Erfafscheidingen p 108

• Kozijn- en gevelwijzigingen p 110

• Reclame p 112

• Rolluiken p 116

• Zonneschermen en markiezen p 117

### Deel III • Bijlagen

1. Werkwijze bij de totstandkoming welstandsnota p 121
2. Beleidsbepaling  
Ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Heemstede p 122  
De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast p 123
3. Welstandscriteria voor zeer bijzondere bouwplannen p 124
4. Onderzoek in het kader van een monumentenaanvraag p 127
5. Begrippenlijst p 128

## Inleiding

### *Waarom een welstandsnota?*

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De Woningwet verplicht gemeenten tot het maken van een welstandsnota. Deze gemeentelijke welstandsnota bevat beleidsregels en criteria voor het welstandstoezicht in de gemeente Heemstede.

### *Wat is het doel?*

De welstandsnota heeft tot doel een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling.

### *Wat is een welstandsnota?*

In een welstandsnota formuleert de gemeente voor haar grondgebied haar beleid voor de ruimtelijke kwaliteit. Het geeft toetsingscriteria voor alle bouwplannen waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is. Het bestaande ruimtelijk beleid in de vorm van bestemmingsplannen en andere door de gemeenteraad vastgestelde beleidsplannen dient als onderlegger.

De welstandsnota geeft opdrachtgevers en ontwerpers inzicht in de beoordelingskaders van de welstandscommissie. Een beoordelingskader geeft criteria voor de beoordeling van de stedenbouwkundige en architectonische inpassing van een bouwwerk in een bepaald gebied.

Bij het formuleren van deze criteria wordt gebruik gemaakt van:

- **Algemene welstandscriteria:** deze *relatieve* criteria worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk past in de algemene ruimtelijke karakteristiek van Heemstede. Deze criteria gelden als basisnorm en als *minimale* eis waaraan elk bouwwerk, in beginsel, moet voldoen.
- **Gebiedsgerichte welstandscriteria:** deze *relatieve* criteria worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk zich in zijn directe omgeving gedraagt.
- **Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken:** voor *monumenten* en voor *landgoederen en groene gebieden* geldt een afzonderlijk beoordelingskader.
- **Loketcriteria** (sneltoets): voor veel voorkomende, kleine bouwplannen zoals dakkapellen, erfafscheidingen, reclame e.d. zijn *objectieve* criteria geformuleerd waardoor het bouwplan via een ambtelijke sneltoets afgehandeld kan worden.

### *Welstandscriteria voor zeer bijzondere bouwplannen*

De welstandscriteria in deze nota zijn afgeleid uit de karakteristieken van de omgeving. Ze hebben tot doel het bouwplan naadloos in de omgeving in te passen. Wanneer een bouwplan toch sterk afwijkt van de omgeving (dus in strijd is met de welstandsnota) maar opvalt door architectonische kwaliteit kan de Commissie voor Welstand en Monumenten burgemeester en wethouders adviseren toch een bouwvergunning af te geven. De Commissie doet dit uiteraard alleen wanneer naar haar mening overtuigend is aangetoond dat het bouwplan het beeld van de omgeving zal versterken.

Aan welke criteria zo'n bijzonder bouwwerk moet voldoen is onmogelijk vast te stellen.

Er zijn echter wel vrij universele kwaliteitsprincipes die bij de argumentatie behulpzaam kunnen zijn. Ze zijn verwoord in bijlage 3.

### *Bevorderen ruimtelijke kwaliteit*

Deze welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Heemstede. Het gemeentebestuur doet dit niet door het in absolute zin vastleggen van criteria en richtlijnen waaraan toekomstige ontwikkelingen moeten voldoen (uitgezonderd de groep veel voorkomende kleine bouwplannen). Absolute criteria leveren slechts één maximaal mogelijk resultaat op. Dergelijke absolute criteria zullen in de praktijk doorgaans niet bruikbaar zijn en de tand des tijds niet doorstaan. Daarom wordt de welstandstoets uitgevoerd op basis van *relatieve*

criteria. Deze criteria schrijven dwingend voor op welke aspecten de welstandstoets van de bouwaanvraag plaatsvindt, maar laat initiatiefnemers ruimte zelf invulling te geven aan deze aspecten. Eigen aan het gebruik van dergelijke *relatieve* criteria is dat zij niet uitkomen op één maximaal resultaat maar meerdere uitkomsten mogelijk maken. Relatieve criteria vragen dus om een nadere oordeelsvorming, bijvoorbeeld de bepaling dat kleur- en materiaalgebruik afgestemd moet zijn op het karakter van de omgeving.

Binnen de mogelijkheden van het welstandsbeleid gelden in ieder geval altijd:

- Het behouden en versterken van de basiskwaliteiten van het gebied.
- Het bouwplan dient minimaal de architectonische kwaliteit van de bebouwing in de directe omgeving te evenaren.

#### *Excessenregeling*

Ook *vergunningsvrije* bouwwerken moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 van de Woningwet kan de gemeente repressief optreden wanneer het bouwwerk na voltooiing in 'ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand'. De eigenaar kan dan worden aangeschreven het bouwwerk aan te passen. Een bouwwerk is in 'ernstige mate in strijd met redelijke eisen van welstand' wanneer sprake is van een excès: een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor leken duidelijk is. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het vernietigen van architectonisch waardevolle elementen, op niet gewenst schilderwerk, op te fel of contrasterend kleurgebruik of op het toepassen van te opdringerige gevelreclames. Om te voorkomen dat men hier achteraf mee wordt geconfronteerd kan de eigenaar het vergunningvrije bouwplan, via een vrijwillige welstandstoets, toch laten toetsen op welstand.

#### *Overgangsbepaling*

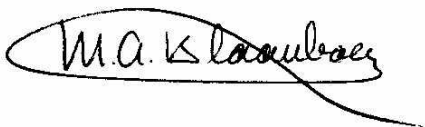
Op een aanvraag om bouwvergunning, vrijstelling of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze beleidsregels van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de bouwverordening van toepassing, zoals deze luiden voor de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de onderhavige beleidsregel wordt toegepast.

#### *Slotbepaling*

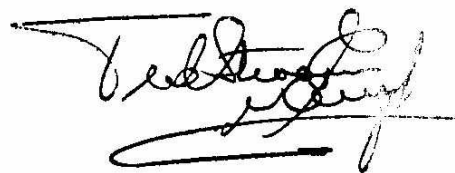
1. Deze welstandsnota treedt in werking op 1 juli 2004.
2. Bij de inwerkingtreding van deze nota vervallen de volgende door de raad vastgestelde beleidsregels:
  - Toetsingscriteria bij beoordeling van kleine bouwwerken op welstandsgronden (Raadsbesluit d.d. 22 december 1994 nr. 112)
  - Beleidsregels "Reclame in Heemstede" (Raadsbesluit d.d. 24 juni 1999 nr. 74)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Heemstede, gehouden op 27 mei 2004.

De griffier



De voorzitter





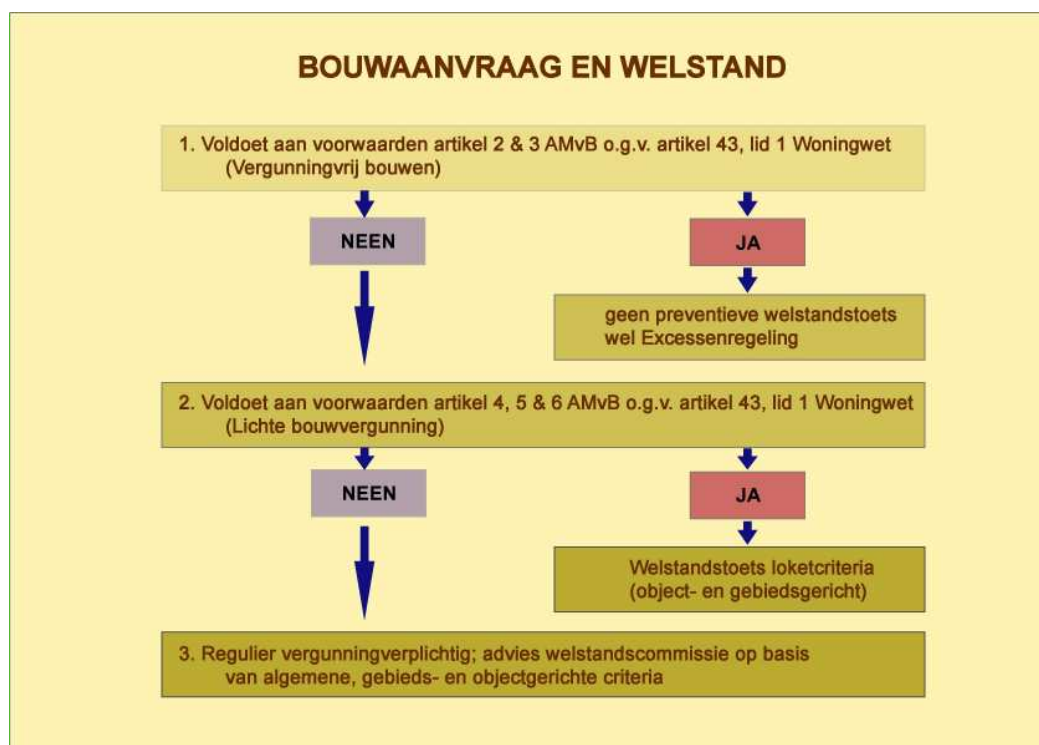


## Handleiding

De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn kijkt eerst of het bouwplan valt onder de veel voorkomende kleine bouwplannen waarvoor de *loketcriteria* gelden. Voor een dakkapel bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van de loketcriteria, bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht na te vragen of er in de straat een 'trendsetter' is aangewezen en na te gaan of er bij het betreffende welstandsgebied en bij de *algemene welstandscriteria* nadere eisen worden gesteld. Er zijn nu voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wil de planindieners een andere dakkapel dan wordt zijn bouwplan voor advies voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. De kans op een positief advies wordt dan kleiner omdat er sprake moet zijn van een zodanige architectonische kwaliteit dat afwijking van de loketcriteria gerechtvaardigd is.

Voor bouwplannen waarbij de loketcriteria niet van toepassing zijn, bijvoorbeeld bij nieuwbouw, nemen planindieners en ontwerper kennis van de *algemene* en *gebiedsgerichte welstandscriteria*.

Voor monumenten en voor bouwplannen die vallen in het bestemmingsplan Landgoederen en Groene gebieden nemen planindieners en ontwerper eveneens kennis van de *welstandscriteria voor specifieke bouwwerken*.



## Straatnamenregister met verwijzing naar welstandsgebied *(zie kaart op pag. 21)*

### Straatnaam met bijbehorend welstandsgebied

Abraham Kuypersstraat	9	Camphuysenlaan	2.4
Achterweg	8.1	Camplaan	1.3 en 8.1
Adriaan van Ostadeplein	2.2	Caspar Fagellaan	2.4
Adriaan Pauwlaan	2.4	Celebesstraat	8.2
Alberdingk Thijmlaan	2.4	Charlotte van Pallandtlaan	9
Albert Neuhuysstraat	2.2	Chopinlaan	2.3
Aletta Jacobslaan	9	Chrysanthemumlaan	2.4
Amaryllislaan	2.4	Claus Sluterweg	2.4
Amer	5	Clivialaan	2.4
Amstellaan	5	Cloosterlaan	1.3
Anna Blamanlaan	9	Cloosterweg	8.1
Anna Teding van Berkhoutpad	9	Clusiuslaan	7.1
Anton Mauvestraat	2.2	Coby Riemersmalaan	9
Antonis Duycklaan	2.4	Constantijn Huygenslaan	2.4
Asterkade	2.4	Crayenestersingel	2.4
Azalealaan	2.4	Cruquiushaven	10
Bachlaan	2.3	Cruquiweg	8.2 en 10
Balistraat	8.2	De Nachtegaal	9
Bankastraat	8.2	Diepenbrocklaan	2.3
Bartoklaan	2.3	Dinkellaan	5
Beatrixplantsoen	9	Dinkelpad	5
Beelenlaan	3.2	Dr Droogplein	1.2
Beethovenlaan	2.3	Dr J R Thorbeckelaan	9
Belle van Zuylenlaan	9	Dr J Th de Visserstraat	9
Berkenhof	11	Dr N G Piersonstraat	9
Berkenlaan	1.3	Dr P Cuyperslaan	1.3
Berliozlaan	2.3	Dr Schaepmanlaan	9
Bernard Zweerslaan	2.3	Dr Schaepmanplein	9
Billitonstraat	8.2	Drenthelaan	6
Binnendoor	1.2	Drieherenlaan	8.2
Binnenweg	1.1	Duin en Vaart	11
Bleekveld	3.2	E van Slogterenlaan	9
Blekersvaartweg	3.1	Eemlaan	5
Borneostraat	8.2	Eerelmanstraat	2.2
Bosboom Toussaintlaan	8.2	Eikenlaan	1.3
Brabantlaan	6	Eindhovenlaan	4
Brahmslaan	2.3	Els van Roodenlaan	9
Brederolaan	2.4	Erasmuslaan	4
Breitnerweg	2.2	Esdoornkade	1.2
Broeder Josephlaan	7.2	Esdoornlaan	1.2
Bronsteeweg	2.4	Eykmanlaan	4
Burgemeester van Lennepweg	3.2	Fazantenlaan	9
Burgemeester van Doornkade	7.1	Fie Carelsenlaan	9
César Francklaan	2.3	Floradreef	9

Floresstraat	8.2	Jan van den Bergstraat	1.2
Frans Liszlaan	2.3	Jan van Gentlaan	2.4a
Franz Lehárllaan	2.3	Jan van Goyenstraat	2.2
Franz Schubertlaan	2.3	Jan Miense Molenaerplein	2.2
Frederik van Eedenplein	2.4	Jan P Strijboslaan	3.2
Fresialaan	2.4	Jan Steenlaan	2.2
Frieslandlaan	6	Jan Wiegmanlaan	3.2
Gelderlandlaan	6	Javalaan	8.2
Glipper Dreef	2.1 tot Van Merlenvaart	Jeroen Boschlaan	2.2
Glipperpad	9	Jhr Mr J Loudonstraat	9
Glipperweg	9	Jo Vincentlaan	9
Godfried Bomanslaan	3.2	Joh Rosenkrantzlaan	9
Goeman Borgesusstraat	9	Johan de Wittlaan	2.4
Grevelingen	5	Johan Wagenaarlaan	2.3
Groenendaalkade	7.1	Johanna Westerdijklaan	9
Händellaan	2.3	Johannes Bosboomlaan	2.2
Helena Kuipers-Rietberglaan	9	Johannes Verhulstlaan	2.3
H W Mesdaglaan	2.2	Johannes Vermeerstraat	2.2
Haemstedelaan	1.3	Joke Smitlaan	9
Haemstedeplein	1.3	Jos Gemmekeweg	9
Haringvlietplantsoen	5	Jozef Israëlsplein	2.2
Havenstraat	1.3 en 10	Judith Leysterlaan	9
Haya van Somerenpad	9	Julianalaan	1.3
Heemstedse Dreef	2.1	Julianaplein	1.3
Heimanslaan	7.1	Kadijk	9
Hendrik de Keyserlaan	1.3	Kamerlingh Onneslaan	4
Hendrik Peeperkornstraat	1.2	Kanaalweg	10
Herenweg	11	Kastanjelaan	1.2
Herfstlaan	7.1	Kees van Lentsingel	7.2
Herman Heijermanslaan	2.4	Kemphaanlaan	9
Hollandsdiep	5	Kerklaan	3.2
Hortensialaan	2.4	Koediefslaan	2.4
Hugo de Grootlaan	4	Kohnstammlaan	4
Hugo de Vriesplein	7.1	Korhoenlaan	9
Huizingalaan	4	Kraanvogellaan	2.4a
Hunzelaan	5	Kwartellaan	9
Ida Gerhardtlaan	9	L van Wijkplein	7.2
Iepenlaan	1.2	Laan van Bloemenhove	2.4
Industrieweg	10	Laan van Dick Laan	3.2
Ir Lelylaan	8.2	Laan van Insulinde	8.2
Irislaan	2.4	Laan van Rozenburg	2.4
Ijssellaan	5	Lanckhorstlaan	1.3
J Dixlaan	9	Landzichtlaan	1.3
J C van Oostzanenlaan	2.2	Leeghwaterlaan	8.2
J H Weissenbruchweg	2.2	Leidsevaartweg	4 en 5 en 10
Jac P Thijssestraat	7.1	Lentelaan	7.1
Jacob de Witstraat	2.2	Lieven de Keylaan	1.3
Jacob van Campenstraat	1.3	Lijsterbeslaan	1.2
Jacob van Ruisdaellaan	2.2	Limburglaan	6
Jacques Perklaan	2.4	Lindenlaan	1.2

Linge	5	Pieter Aertszlaan	2.4
Lizzy Ansinghlaan	9	Postlaan	1.3
Lombokstraat	8.2	Prinsenlaan	9
Lorentzlaan	4	Prinsessenhof	9
Lucas van Leijdenlaan	2.2	Prof Asserlaan	4
M Vaumontlaan	7.2	Provinciënlaan	6
Maaslaan	5	Raadhuisplein	1.1
Madoerastraat	8.2	Raadhuisstraat	1.1
Mahlerlaan	2.3	Ravellaan	2.3
Manpadslaan	pag. 67	Reggelaan	5
Marga Klompélaan	9	Reigerlaan	2.4a
Marisplein	2.2	Rembrandtlaan	2.2
Meer en Boslaan	8.2	Res Novaplein	1.2
Meerweg	8.2	Rhododendronplein	2.4
Meijerslaan	4	Richard Holplein	2.3
Meindert Hobbemastraat	2.2	Richard Strauszlaan	2.3
Melchior Treublaan	7.1	Rijnlaan	5
Mendelssohnlaan	2.3	Ringvaartlaan	8.2
Merwedeplantsoen	5	Ritzema Boskade	7.1
Mina Druckerhof	9	Roemer Visscherplein	2.4
Molenlaan	7.1	Roerdomplaan	2.4
Molenwerfslaan	8.2	Romeinlaan	4
Mozartkade	2.3	Roosje Voslaan	9
Mr A baron Mackaystraat	9	Rosa Spierlaan	9
Mr G van Tienhovenstraat	9	Scheldelaan	5
Mr J Heemskerckstraat	9	Schielaan	5
Mr S van Houtenstraat	9	Schollevaarlaan	2.4a
N K J van Waasplein	7.2	Scholtenlaan	4
Narcissenlaan	2.4	Schouwbroekerstraat	1.3
Nicolaas Beetslaan	8.1	Slotlaan	8.2
Nicolaas Beetsplein	8.1	Snelliuslaan	4
Nijverheidsweg	10	Soendastraat	8.2
Nobellaan	4	Spaarnzichtlaan	1.3
Offenbachlaan	2.3	Spinozalaan	4
Ooievaarlaan	2.4a	Spoorplein	2.4
Oosterlaan	1.3	Spoorzichtlaan	2.4
Orchideeënlaan	2.4	Sportparklaan	8.2
Oude Posthuisstraat	3.2	Stormvogelweg	2.4
Oudemanslaan	7.1	Stevinlaan	4
Overboslaan	2.4	Strawinskylaan	2.3
Overbosstraat	2.4	Struyckenlaan	4
Overijssellaan	6	Sumatrastraat	8.2
P C Boutenskade	2.4	Sweelinckplein	2.3
P C Hoofkade	2.4	Talmastraat	9
Palestrinalaan	2.3	Tapuitenplein	9
Patrijzenlaan	9	Te Winkelhof	4
Paulus Buyslaan	2.4	Tesselschadelaan	2.4
Paulus Potterlaan	2.2	Timorstraat	8.2
Pelikaanlaan	2.4a	Tooropkade	2.2
Pieter de Hooghstraat	2.2	Torenlaan	7.1

Troelstralaan	9	W Denijslaan	7.2
Utrechtlaan	6	W A de Tellolaan	7.2
Valkenburgerlaan	2.1	Wagnerkade	2.3
Valkenburgerplein	2.1	Wakkerlaan	7.1
Van 't Hofflaan	4	Wasserij-Annalaan	3.2
Van de Spiegellaan	2.4	Wiekenplein	1.2
Van den Eijndekade	10	Wilhelminaplein	8.1
Van der Horstlaan	3.2	Willem van de Veldekade	2.2
Van der Waalslaan	4	Willem Klooslaan	2.4
Van der Weidenlaan	3.2	Willem Pijperlaan	2.3
Van Breelaan	2.3	Winterlaan	8.2
Van Lyndenlaan	8.2	Wipperplein	2.1
Van Merlenlaan	7.1	Zandvaartkade	1.3
Van Slingelandtlaan	2.4	Zandvoorter Allee	2.4
Vechtlaan	5	Zandvoortselaan	2.5
Vijfherenstraat	1.2	Zeelandlaan	6
Vogellaan	2.4	Zernikelaan	4
Von Brucken Focklaan	2.3	Zomerlaan	7.1
Vondelkade	2.4		
Voorweg	8.1		



# Deel I • Welstandscriteria



## ❖ Algemene welstandscriteria

Het uiterlijk van de gebouwen en hun omgeving in Heemstede wordt doorgaans als positief ervaren. Om deze zorgvuldig opgebouwde kwaliteit te waarborgen is een aantal algemene welstandscriteria opgesteld. Deze *relatieve* criteria worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk past in de algemene ruimtelijke karakteristiek van Heemstede. Ze gelden als basisnorm en vormen een minimale eis waaraan ieder bouwwerk, in beginsel, moet voldoen.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Op zichtlijnlocaties en aan hoogbouw wordt een hoge architectonische kwaliteit gevraagd. Dakopbouwen (technische installaties, verblijfs- en verkeersruimten) moeten daarbij zorgvuldig worden vormgegeven.
- Bij gebouwen of bouwblokken die een bouwkundige eenheid (ensemble) vormen moet de samenhang van de architectonische eenheid per complex behouden blijven. Aanpassingen aan de voorzijde en toevoegingen aan het dakvlak (zoals dakopbouwen) van woningen moeten dus recht doen aan het ensemble als geheel.
- Zijgevels zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden.

#### *Bebouwing op zich*

- Op- aan- en uitbouwen zoals erkers, dakkapellen en dakopbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en vormen een zelfstandig herkenbaar deel.
- Ontraden wordt het toepassen van materialen die het imago hebben ‘goedkoop’ te zijn (bijvoorbeeld grof damwandprofiel, plaatmaterialen, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen) dan wel ‘protserig’ te zijn (reflecterende glassoorten zoals gecoat spiegelglas).
- Bij aanvragen van vergunningen voor nieuwbouwwoningen geeft de ontwerper de plaats en de verschijningsvorm van mogelijk in de toekomst te verwachten dakkapellen aan.
- Bij aanvragen van vergunningen voor nieuwbouw of verbouwingen van gevels van winkelpanden, kantoor- en bedrijfsgebouwen dient de reclame of het kader waarin de reclame komt, op de aanvraagtekeningen te worden aangegeven.



*De architectonische eenheid per complex is behouden gebleven*



*De dakopbouw is te groot. De 'architectonische eenheid' is verbroken*



*Dakopbouw die goed past bij de bestaande karakteristiek van het pand*



*Dakopbouw die goed past bij de bestaande karakteristiek van de straat waar kappen kenmerkend zijn*



*Vooraf op zichtlijnlocaties moeten dakopbouwen (technische installaties) zorgvuldig worden vormgegeven of beter: binnen de gevelcontour blijven*



*Aan de architectonische kwaliteit van hoogbouw worden voortaan hogere eisen gesteld*



*Zijgevels zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden.*



*Ongewenste gevelbekleding (kunststofbeplating) op een goed zichtbare zijgevel*

## ❖ Gebiedsgerichte welstandscriteria

Met gebiedsgerichte beschrijvingen en welstandscriteria wordt beoordeeld hoe het bouwwerk zich gedraagt in de omgeving. Ze zijn bedoeld om aanvrager en ontwerper een kader te geven. Tevens biedt de omgeving dus de aanknopingspunten voor de beoordeling van de bouwplannen. Immers wat er wordt gebouwd of aan bestaande panden verandert, moet passen bij het ruimtelijke karakter van Heemstede. Het gemeentelijk welstandsbeleid wordt zo gebaseerd op de specifieke kenmerken van de omgeving.

De gemeente Heemstede bestaat uit verschillende gebieden die hun eigen karakteristieke vorm, sfeer en betekenis hebben. Het zijn voor iedereen gemakkelijk te onderscheiden gebieden waarin een aantal stedenbouwkundige en architectonische karakteristieken in een bepaalde samenhang te onderkennen is.

Omdat de gebieden allemaal een zekere omvang hebben met vaak een diversiteit aan functies en ruimtelijke karakteristieken is het uiteraard niet mogelijk ieder waardevol element tot in detail te beschrijven. De welstandsnota geeft daarom algemene karakterisering. Dat houdt ook in dat de welstandsnota slechts globaal en in hoofdlijnen beschrijft welke welstandscriteria in het gebied van toepassing zijn.

In Heemstede zijn 11 hoofdgebieden (soms onderverdeeld in deelgebieden) onderscheiden die elk hun eigen welstandscriteria hebben. De grenzen lopen zoveel mogelijk parallel aan de grenzen van de bestemmingsplannen. Per (deel)gebied wordt aangeduid hoe het gemeentebestuur hier mee wil omgaan en waaraan in het kader van welstandsbeleid wordt getoetst.

Per (deel)gebied komen de volgende aspecten aan de orde:

- *Gebiedsbeschrijving*: de belangrijkste kenmerken van de bebouwing en de omgeving (ruimtelijke structuur) en de bebouwing op zich (bebouwingskarakteristiek).
- *Waardebepaling en beleid*: beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit en beleidsuitspraken over hoe met de geschetste karakteristieken van het gebied moet worden omgegaan.
- *Welstandsregime*: ambitieniveau voor het gebied
- *Welstandscriteria*: aspecten die bij de toets aan de orde zijn om te beoordelen of een bouwplan het beleid effectueert.

### Welstandsregimes

Het vaststellen van het welstandsniveau is essentieel voor het opstellen van de welstandscriteria. Het welstandsniveau moet aansluiten bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en de gewenste ontwikkelingen. In theorie zijn vier welstandsniveaus mogelijk:

- Het beschermde stads- of dorpsgezicht
- Het "bijzondere" welstandsgebied waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is.
- Het "reguliere" welstandsgebied waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd.
- Het "welstandsvrije" gebied.

Heemstede kent geen beschermde stads- of dorpsgezichten. In Heemstede wordt geen welstandsvrij gebied aangewezen. Alle gebieden in Heemstede zijn min of meer “bijzonder”. Daarmee zijn ze tegelijkertijd als “regulier” te karakteriseren.

Bij het bepalen van het welstandsregime is het meer of minder openbare karakter van de locatie uitgangspunt. Op locaties die gezien vanuit de openbare ruimte van groot belang worden geacht wil de gemeente meer toezicht uitoefenen dan op die plekken die vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar zijn.

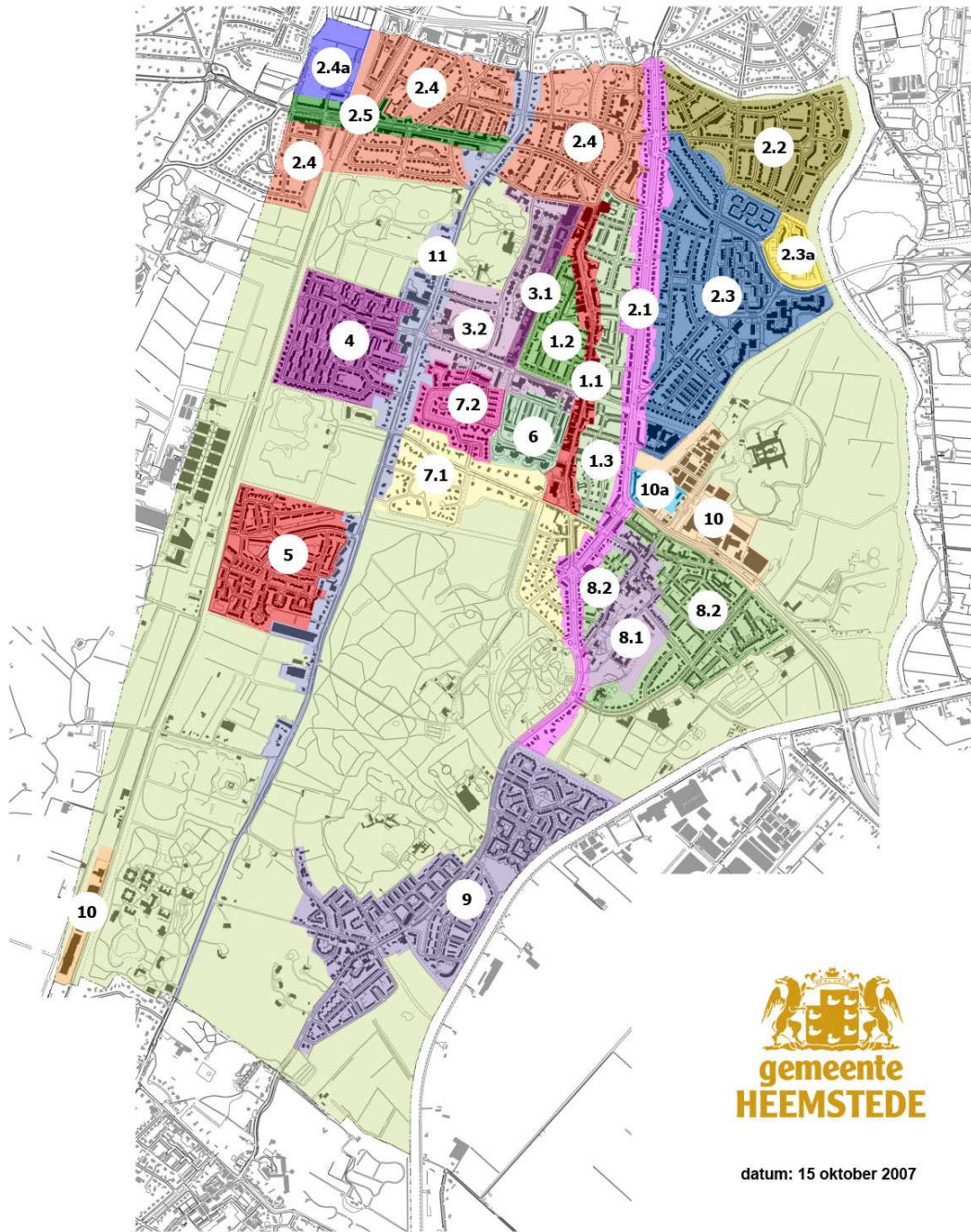
In Heemstede liggen gebieden met belangrijke hoofdroutes met lokale en regionale betekenis. Ze bezitten bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische karakteristieken. Ze vormen het ‘gezicht’ van de gemeente. Het gemeentebestuur wil in deze gebieden een hoog kwaliteitsniveau en maximale aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Het accent bij de ingrepen ligt op het versterken van het ruimtelijke karakter.

Verder zijn er gebieden die, in meer of mindere mate, bijzondere cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architectonische karakteristieken bezitten. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van deze kwaliteit. Het accent bij de ingrepen ligt op het behoud van het ruimtelijke karakter. Afhankelijk van de beschrijving van het gebied wordt het welstandsniveau aangegeven.

## Gebiedsindeling

<b>1.</b>	<b>Centrum</b> .....	p 23
1.1	Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg .....	p 24
1.2	Woongebied ten westen van de Binnenweg .....	p 26
1.3	Woongebied ten oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat en Binnenweg .....	p 28
<b>2.</b>	<b>Woongebied Noord</b> .....	p 31
2.1	Heemstedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipperdreef (tot Van Merlenvaart) .....	p 32
2.2	Schilderswijk .....	p 34
2.3	Componistenwijk .....	p 36
2.3a	Locatie Spaarne Ziekenhuis.....	p 38
	(vastgesteld door de raad op 27 september 2007)	
2.4	Woongebied ten noorden en ten zuiden van Lanckhorstlaan-Zandvoortselaan ....	p 44
2.4a	Woongebied ten noorden van de Zandvoortselaan 138 t/m 192 (Vogelpark).....	p 46
	(vastgesteld door de raad op 28 september 2006)	
2.5	Zandvoortselaan .....	p 52
<b>3.</b>	<b>Blekersvaartweg e.o.</b> .....	p 54
3.1	Blekersvaartweg .....	p 56
3.2	Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg .....	p 58
<b>4.</b>	<b>Geleerdenwijk</b> .....	p 60
<b>5.</b>	<b>Rivierenwijk</b> .....	p 62
<b>6.</b>	<b>Provinciënwijk</b> .....	p 66
<b>7.</b>	<b>Van Merlenlaan e.o.</b> .....	p 69
7.1	Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o. ....	p 70
7.2	Verzetswijk .....	p 73
<b>8.</b>	<b>Indische wijk e.o.</b> .....	p 75
8.1	'Dorp': Wilhelminaplein e.o. ....	p 76
8.2	Woongebied rondom de historische kern .....	p 78
<b>9.</b>	<b>De Glip</b> .....	p 81
<b>10.</b>	<b>Bedrijventerreinen</b> .....	p 84
<b>10a</b>	<b>Plan watertoren</b> .....	p 86
	(vastgesteld door de raad op 28 oktober 2004)	
<b>11.</b>	<b>Herenweg</b> .....	p 89

*De cijfers in de linkerkolom corresponderen met de cijfers in de witte cirkels op de kaart rechts.*



datum: 15 oktober 2007





## 1. Centrum

Het Raadhuisplein behoort tot het bestuurscentrum, de Binnenweg en Raadhuisstraat tot het winkelcentrum van Heemstede. Het langgerekte winkellint van Raadhuisstraat en Binnenweg loopt vanaf het Raadhuisplein in noordelijke richting naar de hoek Lanckhorstlaan – Bronsteeweg en wordt aan beide zijden begrensd door woonwijken. Aan de oostzijde is de Heemsteedse Dreef een rechte en ‘harde’ begrenzing. Aan de westzijde is dat de Blekersvaart.

De Binnenweg, oorspronkelijk een voetpad of ‘binnenpad’ van Heemstede naar Haarlem, is de historische, uit de middeleeuwen daterende, hoofdweg van het ‘dorp’ Heemstede. Het pad werd in 1699 met bomen beplant. Van 1880 tot 1948 reed de tram over de Binnenweg. Na de bouw van het raadhuis in 1906 kreeg de pleinvormige ruimte, feitelijk een verbreding van de Binnenweg, de naam Raadhuisplein. Het aangrenzende deel van de oude Binnenweg veranderde in Raadhuisstraat. Er bestaat een duidelijk contrast tussen het winkel- en het woongebied. De woongebieden zijn relatief homogeen, het winkelgebied toont een grote variatie aan verschillende gebouwen.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- 1.1. Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg
- 1.2. Woongebied ten westen van de Binnenweg
- 1.3. Woongebied tussen oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg



1.1 Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg



1.2 Woongebied ten westen van de Binnenweg



1.3 Woongebied tussen oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg





## 1.1 Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg

### Gebiedsbeschrijving

Het driehoekige Raadhuisplein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Raadhuis (1906) en door de al dan niet complexmatige (woon)bebouwing. De langgerekte, lichtgebogen Raadhuisstraat en Binnenweg bestaat uit opeenvolgende delen die wat betreft straatprofiel, rooilijnen, bebouwing en functie enigszins van elkaar verschillen. De IJzeren Brug over de Zandvaart vormt de verbinding tussen beide straten. Er zijn stedenbouwkundige hoekaccenten aangebracht. De bebouwing, los en aaneengesloten, varieert in maat, schaal, hoogte, kapvorm en -richting, gevelbreedte, gevelbeeld en ouderdom. De meeste gebouwen zijn individueel van karakter en hebben op de begane grond een winkelfunctie. Op enkele plekken is de oorspronkelijke kleinschalige en lage woonbebouwing nog aanwezig. De bebouwing oriënteert zich op de straat en varieert van één, twee tot drie bouwlagen met een kap. De gevelwanden bezitten veel plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, luifels, loggia's en ruime dakoverstekken en zijn soms rijk gedetailleerd. De forse, wisselend georiënteerde kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde pannen. De gevels zijn veelal van bruine en rode baksteen. Houtwerk is meestal gebroken wit geschilderd.

### Waardebepaling en beleid

Het gebied is vanwege de centrumfunctie onderhevig aan een sterke dynamiek. Vanwege de grote variatie aan gebouwen uit verschillende perioden, de aanwezigheid van woonbebouwing (soms met voortuinen) en de relatief kleinschalige winkels is het 'dorpse' karakter van dit centrumlint behouden gebleven. De woonhuizen met voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van groene hagen zijn karakteristiek. Het Raadhuisplein is beeldbepalend door de samenhang van de pleinvorm, de architectuur van de (al dan niet complexmatige) woonbebouwing, de aanwezigheid van openbaar en privé-groen en door de situering en architectuur van het Raadhuis. Sommige winkelpanden op de Binnenweg en in de Raadhuisstraat zijn aangetast door aanpassingen aan de winkelfunctie. Storende elementen zijn de forse gevelreclames, ver uitkragende (soms felgekleurde) luifels, winkeluitstallingen, reclamevlaggen en puiaanpassingen. De toepassing van goedkoop ogende materialen zoals kunststof doet afbreuk aan de omgeving. Het Bestemmingsplan Centrum bevat een speciaal hoofdstuk voor de beeldkwaliteit. Belangrijke bepalingen daarin zijn het behoud van de kleinschalige ruimtelijke karakteristiek en de groene voorruimten bij woonhuizen en het tegengaan van grote winkelpuien en zware luifels.

### Welstandsregime

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken. Extra aandacht verdient het Raadhuisplein voor wat betreft het behoud van de karakteristieke architectuur van de woonbebouwing in samenhang met het privé-groen en de erfafscheidingen. In de winkelstraten is het terugdringen van forse luifels en gevelreclames belangrijk.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Voorgevels zijn georiënteerd op de straat.
- Verspringende voorgevelrooilijnen en wisselende goot- en nokhoogten behouden.
- Woonhuizen: groene voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van hagen behouden.

*Bebouwing op zich*

- Binnenweg, Raadhuisstraat: Het gebouw verschilt in maat, schaal, hoogte, kapvorm en -richting, gevelbreedte en gevelbeeld van het buurpand.
- Panden zijn voorzien van een kap of opbouw.
- Bij samenvoeging van bestaande panden op de begane grond ten behoeve van winkelvergroting moet de individualiteit van elk pand worden gerespecteerd.
- De geveldetailering is rijk en gevarieerd.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- Gevelbrede en/of fors uitstekende winkelluifels zijn niet toegestaan.



*Stedenbouwkundig boekaccent*



*Sterk verspringende rooilijnen*



*Gebouwen zijn individueel en bezitten veel plasticiteit*



*Voortuinen met groene erfafscheidingen*



*Individuele gebouwen en aandacht voor detail*



*Karakteristieke, lage woonbebouwing*



*Plasticiteit in de vorm van boekelementen, erkers, gootklossen, dakkapellen*



*Beeldbepalende, complexmatige woningbouw op het Raadhuisplein*



*Raadhuis en uitbreiding op het Raadhuisplein*



*De gevel gaat verscholen achter reclame*



*Ongewenste gevelbekleding (volkerplaat) en een te forse luifel*



*Ver uitkragende winkelluifels en gevelbrede reclame zijn ongewenst*



## 1.2 Woongebied ten westen van de Binnenweg

### Gebiedsbeschrijving

Dit woongebied ten westen van de Binnenweg wordt begrensd door de Blekersvaart en de Zandvaart. Het stratenpatroon heeft een (overwegend) rechthoekige structuur en bezit relatief veel openbare ruimte in de vorm van pleintjes en openbare plantsoenen. De invulling bestaat in hoofdzaak uit complexmatig tot stand gekomen woningwetwoningen: architectonische eenheden naar één ontwerp (ensembles). De Zandvaart heeft door de situering van woningen met hun voorzijde naar dit water een openbaar karakter en oogt als singel. Langs de Blekersvaart grenzen de woningen met hun achtertuinen aan het water. Hierdoor is de relatie tussen deze woningen en de Blekersvaart beperkt.

De complexmatig tot stand gekomen woningen, soms met eigen voortuintjes, zijn aaneengesloten en kleinschalig. Ze bestaan overwegend uit één soms twee bouwlagen met een kap. Rond het Res Novaplein is, in het kader van de stadsvernieuwing, de oude woonbebouwing vervangen door nieuwbouw bestaande uit twee lagen met een kap. Op de kop van de Kastanjelaan en de Lindenlaan staat een complex gestapelde woningen.

Binnen de complexmatige bouw bestaat een grote mate van architectonische homogeniteit. De vooroorlogse woningen (inclusief het complex Vijfherenstraat e.o.) zijn traditionalistisch gebouwd met veel natuurlijke materialen zoals metselwerk, houten gevelopeningen en daklijsten, zink, gebakken pannen. De bouwstijl van de woningwetwoningen uit de jaren twintig is verwant aan de Amsterdamse School (Iepenlaan e.o., Wiekenplein e.o.). Kenmerkend is de grote aandacht voor detail die wel door eenheid wordt gekenmerkt. De gevelopeningen van deze twintiger jaren woningen zijn bij renovaties collectief gewijzigd. De kappen (mansarde- of zadeldaken) hebben hun nokrichting veelal evenwijdig aan de straat of variëren door afwisseling van langskappen met dwarskappen boven topgevels. Rode Hollandse pannen overheersen. Dakkapellen zijn in de loop der tijd aangebracht en/of gewijzigd. De na-oorlogse complexen vallen op door een van de omgeving afwijkende vormtaal, kleur- en materiaaltoepassing.

### Waardebepaling en beleid

Een sterke samenhang in stedenbouw en architectuur en in traditionele stijl gebouwde eengezinswoningen vormen de algemene karakteristiek. Vooral de vooroorlogse ensembles zijn karakteristiek (Iepenlaan, zuidzijde Lindenlaan, Jan van den Bergstraat, Wiekenplein e.o.). Dat geldt ook voor het complex Vijfherenstraat-Wiekenplein uit 1948. Bijzonder is de samenhang tussen straatprofiel, beplanting (bomen en tuintjes en openbaar groen) en de 'dorpse' bebouwing van eengezinswoningen die per complex een architectonische eenheid vormen. De samenhang van stedenbouw en architectuur (dus de ensemblewaarde) is belangrijker dan de afzonderlijke elementen. Afwijkingen van het bestaande beeld, veroorzaakt door renovatie of nieuwbouw vormen al snel een aantasting van de aanwezige kwaliteiten.

### Welstandsregime

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken zoals de kleinschaligheid en de samenhang van de architectonische eenheid van de bouwblokken die een ensemble vormen.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Bouwblokken die een ensemble vormen dienen als architectonische eenheid behandeld te worden.

### *Bebouwing op zich*

- Het materiaalgebruik is in samenhang met het karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn niet gewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers.
- Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing.
- Bij woningen die met hun achtergevels grenzen aan de Blekersvaart is extra aandacht vereist voor het uiterlijk van achtergevels, aan-, uit- en bijgebouwen en erfafscheidingen.



*Vooroorlogse  
woningwoningen rond de  
Iepenlaan: eengezinswoningen  
die met elkaar een intieme  
beslotenheid en architectonische  
eenheid vormen*



*Aandacht voor maat en detail  
in het poortgebouw*



*Bouwblokken kenmerken zich  
door een sterke architectonische  
homogeniteit...*



*... en door een traditioneel  
kleur- en materiaalgebruik*



*Traditioneel gebouwde  
woningwoningen in en rond  
de Vijfherenstraat*



*Een erfafscheiding in de vorm  
van een lage groene haag past  
beter in deze omgeving*



*Stadsvernieuwing rond het Res  
Novaplein*



*Recente nieuwbouw die opvalt  
door een van de omgeving  
afwijkende vormtaal, kleur- en  
materiaalgebruik.*





### 1.3 Woongebied ten oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat en Binnenweg

#### Gebiedsbeschrijving

Dit woongebied ten oosten van Raadhuisplein, Raadhuisstraat en Binnenweg is langwerpig van vorm en wordt aan de oostzijde door de Heemstedse Dreef begrensd. De Zandvaart deelt het langgerekte gebied feitelijk in een noordelijk en in een zuidelijk deel. De straten zijn relatief breed en van boombeplanting voorzien. In samenhang met de groene voortuinen van de relatief ruim opgezette woonbebouwing is sprake van een gebied met een groen karakter. De bebouwing kenmerkt zich door veel vrijstaande, twee-aaneengebouwde en meer-aaneengebouwde woningen. De woningen bestaan over het algemeen uit twee soms drie lagen met een kap en beschikken meestal over (diepe) groene voortuinen. Vooral in het gebied ten zuiden van de Zandvaart staan veel karakteristieke panden, vaak vrijstaand en voorzien van forse kappen en veel groen rondom. Rond het Haemstedeplein, de Berkenlaan en de Eikenlaan staan vooroorlogse woningwoningen (aan de Eikenlaan deels vervangen) in een patroon met verspringende rooilijnen, poortgebouwen en ‘dorpse’ uitstraling.

In het algemeen zijn de woningen traditioneel gebouwd met veel natuurlijke materialen zoals rode baksteen, hout (gevelopeningen en daklijsten) en gebakken pannen. De meeste erfafscheidingen bestaan uit groene hagen of houten hekwerken.

#### Waardebepaling en beleid

De ruime, wel en niet vrijstaande woonhuizen, de (diepe) groene voortuinen met overwegend groene erfafscheidingen en de veelal brede straten voorzien van boombeplanting zijn verantwoordelijk voor het aangename en aantrekkelijke karakter van dit woongebied. De ruimtelijke kwaliteit wordt voor een belangrijk deel gevormd door de samenhang van (traditionele) bebouwing en het privé en openbaar groen. Enkele recente invullingen die wat betreft architectuur, materiaal- en kleurgebruik ingrijpend afwijken van de omgeving zijn een wezensvreemd element en doen daarom afbreuk.

Het woningbouwcomplex aan het Haemstedeplein e.o. vertoont een sterke samenhang in stedenbouw en architectuur en heeft mede daardoor een bijzondere kwaliteit. Tijdens renovaties verdwenen evenwel bijzondere architectonische details.

#### Welstandsregime

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken.

#### Welstandscriteria

##### *Bebouwing en omgeving*

- De bebouwing voegt zich in maat, massa en ritme naar de aangrenzende bebouwing.

##### *Bebouwing op zich*

- Het materiaal- en kleurgebruik van het gebouw (nieuwbouw of renovatie) wijkt niet sterk af van de aangrenzende bebouwing.
- Het materiaalgebruik is in samenhang met het karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn dus niet gewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing.
- Erfafscheidingen in de vorm van hagen, houten of ijzeren hekwerken of gemetselde muurtjes.



*Ruime, traditioneel gebouwde woonhuizen, groene voortuinen en overwegend groene erfafscheidingen in de Landzichtlaan*



*De stedenbouwkundige en architectonische opzet van het complex rond het Haemstedeplein oogt 'dorps': een verwijzing naar de Engelse Tuinstadfilosofie.*



*Markante twee onder een forse kapvilla in de Postlaan. Het belgroen geschilderde houtwerk is minder geslaagd.*



*Ambachtelijke bouw, opvallende dakenlaken en een groene erfafscheiding kenmerken dit kerkgebouw in de Postlaan*



*Vreemde eend in de bijt: de vormgeving, materialisatie en de witte kleurstelling van dit (inmiddels gesloopte) pand in de Haemstedelaan wijken te sterk af van de omgeving*



*Een dakopbouw die goed past bij de bestaande karakteristiek van het pand in de Postlaan*



*Een dakopbouw die goed past bij de bestaande karakteristiek van de straat die door kappen wordt gekenmerkt (Landzichtlaan)*



*Erfafscheiding in de vorm van een groene haag*



## 2. Woongebied Noord

Het welstandsgebied Woongebied Noord ligt aan de noord- en noordoostzijde van Heemstede. De noordelijke grens valt samen met de gemeentegrens Heemstede-Haarlem. De oostgrens wordt gevormd door het ZuiderBuitenSpaarne en het Heemsteeds Kanaal. De zuidgrens wordt globaal gevormd door de lijn Koediefslaan, Alberdinck Thymlaan, Brederodelaan. De westgrens valt samen met de gemeentegrens Heemstede-Bloemendaal. De Heemsteedse Dreef vormt als strakke noord-zuidas het hoofdelement in het gebied.

De planontwikkeling vond grotendeels plaats op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan dat in 1909 werd opgesteld door J. Stuyt en J.Th.J. Cuypers. Het ontwerp werd in 1912 vastgesteld door de gemeente en in 1913 door de provincie goedgekeurd. Kenmerkend zijn de brede wegen, ruime plantsoenen en pleinen en een open tot halfopen bebouwing. De goed bewaarde stedenbouwkundige opzet, de veelal ruim opgezette woningen en het vele privé- en openbare groen maken het gebied bijzonder waardevol en kenmerkend voor het karakter van Heemstede.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

2.1 Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipperdreef (tot aan de Van Merlenvaart)

2.2 Schilderswijk

2.3 Componistenwijk

2.4 Woongebied ten noorden en ten zuiden van de Lanckhorstlaan-Zandvoortselaan

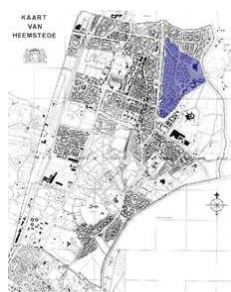
2.5 Zandvoortselaan



2.1 Heemsteedse Dreef,  
Valkenburgerlaan,  
Glipperdreef (tot aan de  
Van Merlenvaart)



2.2 Schilderswijk



2.3 Componistenwijk



2.4 Woongebied ten  
noorden en ten zuiden van  
de Lanckborstlaan-  
Zandvoortselaan



2.5 Zandvoortselaan





## 2.1 Heemsteedse Dreef, Valkenburgerlaan, Glipperdreef (tot aan de Van Merlenvaart)

### Gebiedsbeschrijving

De lineaire, noord-zuid gerichte Heemsteedse Dreef vormde het hoofdelement in het Algemeen Uitbreidingsplan van Stuyt en Cuypers uit 1912. Nog altijd is deze strakke noord-zuidas een opmerkelijk en karakteristiek structurelement. Ter hoogte van het Wipperplein buigt de Dreef westwaarts naar het Valkenburgerplein. Als Valkenburgerlaan loopt de weg zuidwaarts en gaat over in de Glipperdreef.

De weg, in 1918 begonnen en in 1932 geopend, is een belangrijke schakel tussen Haarlem en de Zuidhollandse bollenstreek. De as wordt in de lengterichting doorsneden door een brede groene middenberm. Op vier punten wordt de as door pleinen verruimd. Van noord naar zuid zijn dat het Richard Holplein en het Julianaplein (twee rechthoekige groene pleinen die beide haaks op de as staan), het Wipperplein en het Valkenburgerplein. De haven aan de Dreef geeft via het in 1916 aangelegde Heemsteedse Kanaal aansluiting op het Spaarne.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemsteedse type': dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. Ze dateren vooral uit de periode 1925 – 1940: de tijd waarin Heemstede zich ontwikkelde op basis van het stedenbouwkundig plan van J. Stuyt en Th.J. Cuypers. Het zijn relatief forse, formele bouwmassa's die in maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering een duidelijke verwantschap met elkaar hebben. De architectuur kenmerkt zich door een strakke baksteenarchitectuur, markante pannendaken, ruime overstekken, erkers, balkons of loggia's en grote vensterpartijen die in hout of in staal zijn uitgevoerd. Als bouw materiaal is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. Vooral de opvallend forse pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde gebakken pannen. Soms komt een riet gedekte kap voor. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd.

Een belangrijk structurelement vormen de groene voortuinen en de erfafscheidingen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen. Zij versterken de lineaire karakteristiek van de as en maken de scheiding tussen de voortuinen en de openbare straat herkenbaar.

Bijzondere elementen zijn de kerk aan het Valkenburgerplein (ca 1925), de huidige bibliotheek aan het Julianaplein (1930-35), de Algemene Begraafplaats aan de Herfstlaan (1829, 1930), de Zandvaartbrug (1929) en de Van Merlenbrug (1932).

### Waardebepaling en beleid

De Heemsteedse Dreef vormt als brede, lineaire as een belangrijk structurelement dat van grote betekenis is voor het beeld van Heemstede. De langgerekte as met de groene middenberm, de ruime verkaveling en de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet en de architectonische invulling is harmonisch en over het algemeen goed bewaard gebleven. De relatief forse woningen in een strakke baksteenarchitectuur met de markante pannendaken en de groene voortuinen en de erfafscheidingen in de vorm van gemetselde lage muurtjes of groene hagen zijn zeer karakteristiek. Vanwege het harmonische totaal karakter vallen onrechtmatigheden in de bebouwing extra in het oog. Zo zijn incidenteel houten kozijnen, boeiborden of dakkapellen vervangen door kunststof. Dit materiaal doet afbreuk aan deze omgeving waar het gebruik van traditionele materialen een belangrijk structurelement is.

### Welstandsregime

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterken van het harmonische karakter van de bebouwing als geheel (ensemblewerking) in samenhang met de groene voortuinen en erfafscheidingen.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de samenhang binnen de dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen.
- Nieuwbouwwoningen zijn in maat en schaal afgestemd op de aangrenzende panden. Ze zijn voorzien van een forse kap. Ronde kapvormen zijn niet gewenst.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Behoud van groene voortuinen is essentieel evenals erfafscheidingen in de vorm van hagen, houten of ijzeren hekwerken of gemetselde muurtjes. Bij aanvragen voor nieuwbouw moet de erfafscheiding, voor zover grenzend aan de openbare ruimte, op de aanvraagtekening worden aangegeven.

### *Bebouwing op zich*

- De buitenschil van de straatgevel dient zoveel mogelijk in originele staat gehandhaafd te blijven.
- Erkers en balkon op de verdieping vormen een zelfstandig herkenbaar bouwdeel. Aan- en uitbouwen op de begane grond blijven daar 'los' van.
- Oorspronkelijke (uit de bouwtijd daterende) dakkapellen aan de voorgevel bezitten een kenmerkende horizontaliteit en mogen niet in hoogte worden vergroot. In de breedte mag de dakkapel beperkt worden uitgebreid.
- Materiaalgebruik: alleen traditionele materialen zoals baksteen, hout of staal, zink, gebakken pannen zijn toegestaan. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Gevels die zijn opgetrokken in schoon metselwerk behoren ongeschilderd te blijven. De baksteen heeft hier namelijk een decoratieve functie.
- Kleur houtwerk: terughoudend zoals (gebroken) wit en (donker) groen.



*Het Heemsteeds type: een formele bouwmassa, strakke baksteenarchitectuur, markante pannendaken...*



*...grote vensterpartijen die in hout of in staal zijn uitgevoerd...*



*...ruime dakoverstekken en bijzondere boeekoplossingen...*



*...erkers, balkons of loggia's*



*Behoud van de samenhang binnen de dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen*



*Behoud van bijzondere details*



*De strakke baksteenarchitectuur is kenmerkend. Gevels behoren daarom ongeschilderd te blijven*



*Behoud van groene voortuinen en aandacht voor erfafscheidingen zijn noodzakelijk*



## 2.2 Schilderswijk

### Gebiedsbeschrijving

De Schilderswijk ligt in het noordoostelijk deel van Heemstede. De wijk wordt omgeven door de Crayenestervaart (noord), het Zuider Buiten Spaarne (oost) en de Bronsteevaart (en Bronsteevijver) (zuid). De brede en groene Rembrandtlaan en de smallere Paulus Potterlaan vormen een centrale oost-westas. Deze as wordt aan de oostzijde beëindigd door het ruitvormige Jozef Israëlsplein, aan de westzijde door het Miense Molenaerplein.

De wijk is grotendeels in de 1<sup>ste</sup> helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw tot stand gekomen op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912). De stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door een overwegend geknikt en gebogen stratenpatroon in min of meer symmetrische opzet.

De bebouwing, overwegend twee bouwlagen en een kap, bestaat voornamelijk uit ruim opgezette woningen in de vorm van vrijstaande, dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen. Veel vrijstaande woonhuizen zijn gesitueerd op royale kavels en bezitten een villa-achtige uitstraling met bijzondere architectonische kwaliteit.

Als bouw materiaal is steeds gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen (gevels), hout (kozijnen) en (gebakken) pannen of riet (daken). De gevelwanden bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, loggia's, kroonlijsten en ruime overstekken. Er is aandacht voor decoratieve details in de vorm van houten en gemetselde gevelversieringen en decoratieve ingangspartijen. De opvallend forse, markante (samengestelde) pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd.

In de Jan van Goyenstraat bevindt zich een klein winkelcentrum met winkelwoonhuizen.

Bijzondere elementen zijn de Bronsteevijver, het houten verenigingsgebouw van de Koninklijke Roei- en Zeilvereniging Het Spaarne aan het Marisplein (1927) en drie monumentale bruggen met sculpturen van de Heemstedse beeldhouwer H.A. van den Eynde (ca 1930).

### Waardebepaling en beleid

De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet uit 1912 is nagenoeg behouden gebleven.

Het stedenbouwkundig plan, de ruime verkaveling, de villa-achtige bebouwing, veelal architectonisch van bijzondere kwaliteit en de aanwezigheid van veel particulier en openbaar groen zijn bepalend voor het karakteristieke beeld. De bebouwing aan de randen van het gebied is extra bijzonder vanwege de situering aan het water.

### Welstandsregime

Het beleid is gericht het behoud en versterken van de belangrijkste villaparkachtige karakteristieken. Hierbij gaat het onder andere om het handhaven van de hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing, het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing en het handhaven en herstellen van begeleidende groenstructuren.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud en versterking van het groene, villaparkachtige karakter is uitgangspunt bij elke ingreep.
- Vrijstaande woningen zijn individueel, afwisselend en monumentaal.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van hagen zijn bepalend voor het ruimtelijk beeld. Bij aanvragen voor nieuwbouw moeten erfafscheidingen, voor zover grenzend aan de openbare ruimte, op de aanvraagtekening worden aangegeven.

*Bebouwing op zich*

- Panden zijn bij voorkeur voorzien van een monumentale kap of opbouw.
- De detaillering is rijk en gevarieerd.
- Het materiaalgebruik is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn dus ongewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing



*Bijzondere samenhang villa-achtige bebouwing, privé- en openbaar groen en waterpartijen*



*Monumentale topgevels*



*Forse overstekken*



*Groene erfafscheidingen*



*Bijzonder element: botenbuis op het Marisplein*



*Villa gebouwd in landelijke stijl met rieten kap en opvallende erker*



*Markante villa langs het Spaarne*



*In een omgeving van individueel en afwisselend vormgegeven villa's met forse kappen, zijn deze twee vrijstaande gelijkvormige, kaploze woningen een vreemd element*



## 2.3 Componistenwijk

### Gebiedsbeschrijving

Het stratenplan van het gebied tussen de Heemsteedse Dreef, de Wagnerkade en de Van Brücken Focklaan dateert uit het begin van de jaren 30 en is gebaseerd op het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers uit 1912. De straten bestaan voornamelijk uit lange, evenwijdig aan de Heemsteedse Dreef lopende noord-zuidverbindingen en kortere oost-weststraten.

Het Sweelinckplein en het Richard Holplein vormen twee plantsoenachtige pleinen.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit dubbele of meer onder één kap gebouwde eengezinswoningen ter hoogte van twee bouwlagen. Langskappen overheersen. Het zogenoemde 'Heemsteedse type' komt vaak voor. Het zijn relatief forse, formele bouwmassa's die in maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering een duidelijke verwantschap met elkaar hebben. Als bouw materiaal is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. De gevelwanden, meestal opgetrokken in een strakke baksteenarchitectuur, bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, loggia's, kroonlijsten, ruime overstekken en gootklossen. De vensterpartijen zijn groot en uitgevoerd in hout of staal. De markante (samengestelde) pannendaken vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De kappen zijn gedekt met rode of gesmoorde gebakken pannen. Kozijnen en vensters zijn meestal gebroken wit geschilderd.

Tussen de Johan Wagenaarlaan, Johannes Verhulstlaan en Mozartkade ligt een complex eengezinswoningen uit 1951-52 dat kleiner van afmeting is. Bovendien zijn de woningen over het algemeen aaneengebouwd. Kenmerkend is de strokenverkaveling van de woningwetten: de koppen van de bouwblokken staan haaks op de straat waardoor relatief ruime groengebieden tussen de bouwblokken ontstaan. De verschijningsvorm en kleur- en materiaalgebruik van de woningen is traditioneel.

Het stedenbouwkundig plan van de voormalige Schouwbroekpolder (het gebied ten oosten van de Wagnerkade en de Van Brücken Focklaan) dateert uit de jaren zestig en zeventig en weerspiegelt de toenmalig gangbare stedenbouwkundige opvattingen. De geschakelde eengezinswoningen in de Frans Lehár laan (1971) staan in strokenverkaveling met veel openbaar groen rond de bouwblokken. De zadeldaken hebben de nok evenwijdig aan de straat. Het complex Strawinskylaan (1972) bestaat uit merendeels geschakelde eengezinswoningen op verspringende rooilijnen. Opvallend zijn de lessenaarsdaken met de gemetselde schoorstenen. Zowel het complex Frans Lehár laan als het complex Strawinskylaan bezitten vanwege hun situering en wijze van verkavelen een sterk besloten en geheel eigen karakter. Dat eigen karakter geldt eveneens voor grootschalige complexen zoals het vm Spaarneziekenhuis en het appartementencomplex (terrasflats) De Spaarneborgh (1978).

### Waardebepaling en beleid

Een groot deel van de Componistenwijk is in de 1<sup>ste</sup> helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw tot stand gekomen op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912). De ruime verkaveling, de relatief forse woningen, veelal van het 'Heemsteedse type', de groene voortuinen en de verzorgde erfafscheidingen zijn hier kenmerkend. De laatste jaren verschijnt een toenemend aantal helderwitte kunststof dakkapellen op voordakvlakken. Dit materiaal doet afbreuk aan deze omgeving waar het gebruik van traditionele materialen richtinggevend is.

Het na-oorlogse deel van de Componistenwijk bestaat uit een aantal, in verschillende perioden tot stand gekomen, ensembles. De architectonische samenhang binnen die ensembles is de belangrijkste karakteristiek.

De locatie van het voormalige Spaarneziekenhuis is een herinrichtingsgebied.



## Welstandsregime

Het welstandsbeleid is gericht op het behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de architectonische samenhang binnen de complexmatig tot stand gekomen naoorlogse uitbreidingen zoals het complex Frans Leharlaan e.o., het complex Strawinskylaan.
- Behoud van de samenhang binnen de dubbele en met meer onder één kap gebouwde vooroorlogse woningen en het 'Heemsteeds type'.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Erfafscheidingen dienen per complex zoveel mogelijk overeenkomstig te zijn.

### *Bebouwing op zich*

- Vooroorlogse woningen en het 'Heemsteeds type': alleen traditionele materialen (baksteen, hout, staal, zink, gebakken pannen) zijn toegestaan. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.



*Het 'Heemsteeds type' komt veelvuldig voor*



*Zichtlijn op de koepel van Hagenveld in de Johannes Verhulstlaan*



*Het gebruik van traditionele materialen is bepalend voor de karakteristiek*



*Aandacht voor dakkapellen is noodzakelijk. Te forse exemplaren tasten het kenmerkende daklandschap aan*



*Bijzondere samenhang van vooroorlogse bebouwing en het plantsoen met waterpartij op het Sweelinckplein*



*Van Breelaan: complex woningwoningen uit de jaren vijftig. De koppen van de bouwblokken staan haaks op de straat. Gebruik van traditionele materialen.*



*Frans Leharlaan: Strokenbouw en openbaar groen. De daken zijn gedekt met donkere betonpannen. Sobere, eenvoudige gevelindeling. Kenmerkend zijn de rechthoekige erkers (bloemkozijnen)*



*Strawinskylaan: Opvallend zijn de lessenaarsdaken met de gemetselde schoorstenen, de diepe neggen van de ramen op de verdieping en de donkerbruine kleurstelling van het houtwerk.*

## **2.3a Locatie Spaarne Ziekenhuis (vastgesteld door de raad op 27 september 2007)**

### **1. Inleiding**

#### **Doel**

De Welstandsnota Gemeente Heemstede, mei 2004, geeft algemene criteria aan waaraan bouwwerken in Heemstede moeten voldoen. Tevens is in deze nota een aantal gebiedsgerichte criteria verwoord. Deze criteria zijn volledig van toepassing op het onderhavige plan en de hieronder beschreven beeldkwaliteitseisen moeten dan ook worden gelezen als een precisering van en eventuele aanvulling op de Welstandsnota. De in najaar 2005 opgestelde beeldkwaliteitseisen, die op 24 november 2005 de instemming hebben gekregen van de welstandscommissie, zijn in de loop van het ontwerpproces verfijnd. Dit is een proces van wisselwerking tussen supervisor en architecten. Op basis van deze ontwikkelingen is door de supervisor, dr ir JL Baljon, de voorliggende notitie geschreven. Het is een aanvulling op de paragraaf (5.2) Beeldkwaliteit uit de Ruimtelijke onderbouwing. Voorafgaand aan de welstandsbeoordeling van de bouwplannen vindt aan de hand van deze notitie terugkoppeling plaats met de welstandscommissie.

#### **Uitgangspunten**

- Ruimtelijke onderbouwing bij vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO, december 2005
- Masterplan 't Spaarne: zorg, wonen, welzijn, april 2005 en supplement september 2005

De welstandscriteria zijn in de eerste opzet globaal gesteld om in de verdere planuitwerking ontwerprijheid te kunnen bewaren. De bouwopgave bestaat uit vijf verschillende delen: Villabuurt, Rietvilla's, Dagziekenhuis, Appartementen westzijde en Appartementen oostzijde. De verdeling van de architecten is als volgt: Dagziekenhuis - Klous+Brandjes (Cees Brandjes), Villabuurt, Rietvilla's en Appartementen westzijde – Inbo (Tako Postma) en Appartementen oostzijde Crepain Binst (Jo Crepain). De verdeling is zo gekozen dat de appartementen aan de westzijde als hoogste gebouwen zich verbijzonderen en de appartementen aan de westzijde zich door hun omvang meer een relatie aan gaan met de villa's. De rietvilla's drukken weliswaar een ander karakter uit, maar dat kan tevens door Inbo ontworpen worden. De architectuur van de uitbreiding van het dagziekenhuis is een vervolg op de renovatie van het bestaande gebouw. Dat is een uitgangspunt voor de verdere architectonische uitwerking.

Onder supervisie wordt de relatie tussen de context en het karakter van de architectuur uitgewerkt, de samenhang tussen de delen afgestemd en de kwaliteit van de architectuur bewaakt.

Onderstaand volgen de plandelen. De beschrijving komt overeen met die uit de Ruimtelijke onderbouwing en zijn aangevuld met uitwerkingen die resultante zijn van de dialoog tussen architecten, supervisor, ontwikkelaar en gemeente van het afgelopen half jaar.

## 2. Beeldkwaliteit

### Villabuurt

Voor het villabuurtje hanteren we de omschrijving van de villa's in de omgeving uit de welstandsnota. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de in de 20-er jaren aangelegde Schilderswijk die ten noorden van het plangebied ligt. Gelet op de wisselende verkavelingsopzet en gebouwtypologie van de Componistenwijk is er geen eenduidig beeld waarop voort kan worden gegaan. Continuïteit langs het Spaarne en de gerichtheid van het villa-deel van de herontwikkeling op de Bronsteevaart en het Spaarne zijn bepalend.

Belangrijke elementen voor de architectonische vormgeving zijn samengevat:

- Villa's en twee onder een kap woningen, incidenteel blokjes van drie of vier woningen. In principe gaat het hier om ensembles van woningen in een samenhangende architectuur, die zeer individueel zijn uitgewerkt en gedetailleerd.

Het is hier dus nadrukkelijk de bedoeling een samenhangend buurtje van verschillende woningen te maken. Die verschillen kunnen groter zijn door verschillende architecten met dezelfde middelen verschillende woningen te laten ontwerpen. De verschillen kunnen ook subtieler zijn, door de woningen verschillend te maken in één handschrift, door een enkele architect.

- De woningen hebben een zeer markante derde bouwlaag: in het traditionele 20-er jaren type is dit een kap met een mooi gedetailleerd overstek, in een moderne interpretatie kan de woning ook op een andere manier een bijzondere bovenste laag als bovenbeëindiging hebben.
- De woningen aan de Haendellaan hebben hun voorzijde aan deze laan.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen maken integraal onderdeel uit van de ontwerpen.
- De woningen zijn opgebouwd in traditionele materialen, baksteen, hout, staal, zink, gebakken pannen.
- Zijgevels die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte dienen als voorgevel behandeld te worden.
- De woningen aan de Bronsteevaart krijgen een bijzondere erfscheiding langs de vaart. Door middel van een gebouwd hoogteverschil wordt de privacy in de tuin gewaarborgd. Door middel van trapjes kan de waterkant, met steigertjes in het riet, bereikt worden.

### Uitwerking

- Het buurtje is opgebouwd uit 'Heemstedse' villa's, die vrijstaand en gekoppeld tot twee onder een kap en eenmalig als gebouw van vier voorkomen.
- Daaraan toegevoegd zijn enkele 'Heemstedse' hoeven, die vrijstaand en gekoppeld tot drie onder een kap voorkomen.
- Een deel van het bouwvolume ligt ondergronds, waardoor de omvang van de woning beter in verhouding komt met de grootte van de kavel.
- Onder het blokje van vier ligt een parkeerkelder met, naast de voorziening voor deze woningen, ruimte voor de auto's (twee per woning) van de Rietvilla's, en enkele villa's die aan de rand van het buurtje liggen. Daarmee wordt een substantieel aantal geparkeerde auto's van het maaiveld gehaald, juist daar waar de overgang naar de oeverzone van het Spaarne ligt.
- De Heemstedse villa wordt gekenmerkt door een steile kap die vaak doorloopt tot de eerste laag. Deze kapvorm laat gevoelsmatig de meeste lucht tussen de woningen.
- Verticale accenten
- Materialisering: donkere kleine keramische pan gecombineerd met een gemêleerde roodbruine baksteen voor de villa's en rieten kap met een gemêleerde roodbruine baksteen voor de hoeven.
- Detaillering: verzorgd en van deze tijd, dat wil zeggen strakker en meer geabstraheerd dan de vooroorlogse villa's.



## Rietvilla's

Aan Het Spaarne wordt de villabuurt afgerond door een vijftal villa's in het riet. Het zijn bijzondere woningen omdat ze geen eigen tuin hebben, maar een gebouwde buitenruimte binnen de bouwmassa. De villa's worden ontworpen met de volgende kenmerken.

- De woningen doen in hun architectuur recht aan de specifieke plek aan het Spaarne. Het zijn zichtbaar bijzondere woningen.
- De buitenruimten zijn nadrukkelijk onderdeel van de architectuur. De woningen hebben geen tuin, dus hier is een echt terras, bijvoorbeeld in de vorm van een steiger, een veranda, een dakterras of een andere gebouwde buitenruimte een belangrijke opgave voor de architect. De buitenruimte is ook onderdeel van de massa. De overgang van deze buitenruimte naar het park moet voldoende privacy bieden, maar ook vanuit het park een levendig beeld genereren. De ontwerpen voor de buitenruimten vormen een aanleiding voor de architectuur van de gehele woning.
- Net als bij de andere woningen wordt gestreefd naar een familie van woningen met variatie. De rietvilla's kunnen wel een andere stijl hebben dan de woningen in het buurtje.
- De woningen worden voorzien van een overdekte parkeerplaats aan het Laantje. Deze worden meeontworpen met de andere gebouwde elementen aan de wandelweg.
- De toegangspaden van de parkeerplaatsen naar de woningen worden vormgegeven als paden in het riet. De verlichting van deze paden en de brievenbussen aan de laan zijn onderdeel van het ontwerp, evenals de oplossing voor de stalling van praktische behoeften zoals vuilcontainers.

## Uitwerking

- De woningen hebben nadrukkelijk een vierkante basisvorm. De buitenruimte is een hap uit dit volume.
- De kubusvorm laat de verdiepingen als lagen zien, daar tussen is een variatie aan gevel uitwerkingen (verdieping hoog) mogelijk. De invloed van de bewoner hierop is groot. Dat zorgt voor een onderscheid tussen de vijf woningen.
- Materialisering: Betonranden als doorstekende vloeren en daken, beperkte zones met helderglazen vensters en een variatie in de rest van de gevels, zowel in open/dicht, als in materiaal (bijvoorbeeld hout of bamboe). Metselwerk vergelijkbaar met het villabuurtje.
- Detaillering: Strak en licht, metselwerk en beton stevig.

## Dagziekenhuis

De verbouwing van het dagziekenhuis is momenteel in uitvoering. Door de renovatie ontstaat een nieuw gevelbeeld, dat meer verfijnd is. Ook worden zaken toegevoegd, zoals een nieuw trappenhuis, ten behoeve van het zelfstandig functioneren. Het gebouw wordt daardoor kleinschaliger en krijgt een vriendelijker uitstraling. Daardoor kan het straks goed functioneren in het nieuwe, parkachtige woonmilieu. De uitbreiding met een nieuwe kliniek aan de waterzijde is maximaal 4 bouwlagen hoog, maar aan de nieuwe vaart niet hoger dan twee bouwlagen, waardoor een mooie overgang naar de villabuurt kan worden vormgegeven. De architectuur van de nieuwe kliniek sluit aan op het westelijke deel van het ziekenhuisgebouw, waarvan de gevel door middel van horizontale lamellen een zekere gedetailleerdheid heeft gekregen, en het transparante trappenhuis. De vuilcontainerruimte van het ziekenhuis wordt inpandig opgelost.

## Uitwerking

- Geen opmerkingen

## **Appartementen**

In het verlengde van het dagziekenhuis wordt een drietal appartementengebouwen gebouwd. Deze gebouwen verspringen in hoogte, zodat ze deels op dezelfde hoogte op het dagziekenhuis aansluiten. Hierdoor ontstaat als het ware een band van bebouwing die aansluit op de ligging aan de Cesar Francklaan, en twee bijzondere ruimtes omsluit; een parkeerplein en het park aan het Spaarne. Deze bebouwing verspringt van hoogte en sluit daarmee aan op de omgeving, met hoogtepunten op de zichtlijnen op langere afstand.

## **Appartementengebouw aan de westzijde**

Het appartementengebouw aan de westzijde van het dagziekenhuis sluit aan op de lagere vleugel en wordt dan een laag hoger in het grootste deel. Daarmee omarmt het gebouw samen met het dagziekenhuis het parkeerplein. Een plein met bomen waaraan zoveel mogelijk de entrees en de levendige functies van de gebouwen zijn georganiseerd. Het appartementengebouw zal een bijzondere plintfunctie (een HOED, Huisartsen Onder Eén Dak) hebben, die uitgedrukt wordt in de architectuur, bijvoorbeeld door een grotere plinthoogte en een arcade aan de pleinzijde.

- Het gebouw sluit in de hoogte langs de vaart aan op het dagziekenhuis met dezelfde hoogte.
- Het gebouw heeft een duidelijke plint.
- De entrees van het gebouw liggen zoveel mogelijk aan het parkeerplein.
- Bergingen en vuilcontainerruimtes zijn onzichtbaar in de bouwmassa weggewerkt.
- Het gebouw staat aan drie zijden in het groen en maakt daar optimaal gebruik van. Het groen heeft een karakter dat bij het aanliggende water hoort.
- Het hoofdgebouw grenst aan een zijde aan het parkeerplein. Een arcade of een vergelijkbaar element zorgt voor een goede overgang van plein naar gebouw.
- Liftopbouwen en andere technische voorzieningen op het dak worden zodanig gemaakt dat zij onderdeel zijn van de bouwmassa en niet als zodanig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- De architectuur van het gebouw wordt bepaald door de ligging aan de groen omzoomde Cesar Francklaan en aan het dagziekenhuis.
- De plint van het gebouw staat direct in de groene ruimte: hier wordt een helder ontworpen overgang gemaakt, waarbij de eventuele buitenruimten worden vormgegeven als onderdeel van het gebouw, wellicht door middel van een (klein) hoogteverschil.
- De wijze waarop buitenruimten en zonwering worden opgelost zijn aanleidingen voor de architectuur.

## **Uitwerking**

- De mogelijkheid om de bebouwing nog directer aan de vaart te koppelen, en zo meer deze kwaliteit meer te benutten, wordt onderzocht.
- De gebouwdelen staan los van elkaar, uitsluitend door een glazen deel verbonden.
- De overgang tussen het parkeerplein en de HOED (privacy) wordt gevormd door een arcade.
- De gevel is nadrukkelijk opgebouwd uit metselwerk. De ramen hebben een diepe negge. De buitenruimten liggen binnen het bouwvolume. Het ritme van de openingen in de gevel is (aansluitend bij de ziekenhuisgevels) rustig en regelmatig.
- Het grotere bouwdeel maakt een onderscheid tussen de woningtypen: de bovenste twee lagen tonen zich daarom afwijkend. Ze vormen de bekroning van het gebouw.
- Materialen: stevig metselwerk, de steen komt in kleur overeen met de villa's, maar is strakker, overeenkomstig het verschil in type bebouwing.
- Detaillering: verbijzonderingen in het metselwerk ondersteunen de ritmering van de gevel en versterken de verticaliteit. Diepe negge van de ramen.

## **Appartementen ten zuiden van het dagziekenhuis**

Deze bebouwing is door de hoogte, ten dele tien lagen, en de positie, aan het Spaarne, markant. Aan de architectuur worden dan ook hoge eisen gesteld. Op stedenbouwkundige niveau zijn belangrijke condities geformuleerd: de plaatsing en de plasticiteit. De architectuur moet deze condities sterk uitwerken. De sfeer van de bebouwing sluit aan bij het parkachtige karakter van de omgeving.

De twee gebouwen aan de zuidzijde van het dagziekenhuis zijn opgebouwd uit twee delen, een lager deel dat dezelfde hoogte heeft als de zuidzijde van het ziekenhuisgebouw en een hoger deel dat 10 bouwlagen heeft en daarmee iets hoger is dan Spaarneborgh. Deze hoogtesprong zorgt er voor dat het gebouw kan bestaan uit twee verticale bouwmassa's van verschillende hoogte, die tegen elkaar kunnen staan en verspringen of bijvoorbeeld iets uit elkaar zijn geschoven en gekoppeld worden door bijvoorbeeld een trappenhuis.

- De hoogte van de gebouwen vertaalt zich in bijzondere massa's door hun smalle, verticale opbouw (2 woningen per laag). De twee hoge bouwmassa's staan in de zichtlijn vanaf Schalkwijk aan de overzijde van de Schalkbroekerbrug en vanaf de Wagenaarlaan. Hier vormen ze landmarks, minder hoog, maar vooral ook veel minder breed dan het bestaande beddenhuis en daarmee ook veel bijzonderder.
- De entrees van beide gebouwen liggen aan de bijzondere openbare ruimte in het park aan het Spaarne.
- Eén van de gebouwen staat aan het parkeerplein en heeft daar een plint met een tweede entree, die doorzicht biedt naar de andere entree aan het park.
- De gebouwen staan in het groen en maken daar optimaal gebruik van. De plint van het gebouw staat direct in de groene ruimte: hier wordt een helder ontworpen overgang gemaakt, waarbij de eventuele buitenruimten worden vormgegeven als onderdeel van het gebouw, wellicht door middel van een (klein) hoogteverschil.
- De architectuur van het gebouw wordt bepaald door de ligging aan de groen omzoomde Cesar Francklaan, naast het dagziekenhuis en de oriëntatie op het Spaarne.
- De wijze waarop buitenruimten en zonwering worden opgelost zijn aanleidingen voor de architectuur.
- Liftopbouwen en andere technische voorzieningen op het dak worden zodanig gemaakt dat zij onderdeel zijn van de bouwmassa en niet als zodanig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.
- Het dak van de parkeergarage wordt voor zover dit buiten het gebouw uitsteekt onzichtbaar onderdeel van het parkontwerp.
- De entree van de parkeergarage wordt in principe ontworpen als onderdeel van de plint. Aan de route naar die entree wordt voldoende aandacht besteed om te voorkomen dat hier onveilige of rommelige situaties ontstaan.
- Bergingen en vuilcontainerruimtes zijn onzichtbaar in de bouwmassa weggewerkt.

## **Uitwerking**

- Elke woning is, in het plattevlak, duidelijk gescheiden van de andere. Vooruitspringend of terugliggend geeft betere oriëntatie op zon en uitzicht.
- De gevelopbouw laat vier verticale stroken zien.
- De gevel aan Spaarnezijde is meer open dan de andere gevel.
- De kopgevels vragen bijzondere aandacht, aangezien deze niet verrijkt zijn door balkons of iets dergelijks, maar wel bij benadering vanuit Schalkwijk of het parkeerplein duidelijk in het zicht liggen. Mogelijk biedt de doorwerking van de balkons naar de zijgevel aanleiding tot verbijzondering. Ook de plaatsing van de ramen kan voor verlevendiging zorgdragen.
- Materialen: metselwerk, eventueel in twee kleuren ten behoeve van nadere verbijzondering van de gevelopbouw, in kleur kan aangesloten worden bij de paarsrode steen van de andere

nieuwbouw naast het dagziekenhuis, maat en detaillering van het metselwerk reageren op de grote vlakken, zichtbeton in accenten en verticale belijning, ramen en balkonafscherming licht en strak.

- Detaillering: ondersteuning van de verticale geleding en het rijzige karakter van het gebouw.

## **Inrichting woonomgeving**

De orthogonale ordening van de diverse bouwdelen vormt het belangrijkste kenmerk van de compositie van het geheel. Alles bij elkaar is, gekoppeld aan de uiteenlopende bestemmingen van de gebouwen, een grote variatie in de volumes en hun onderlinge posities ontworpen. De inrichting van de omgeving zoekt het evenwicht tussen het voortzetten van de orthogonale lijnen ten dienste van het parkeerplein, de tuinachtige plekken en de entreeruimten voor de appartementengebouwen en een lossere plaatsing van bomen, solitair en in groepen en een vrijer verloop van wandel- en fietspaden. De Cesar Francklaan krijgt een laanbeplanting aan weerszijde, conform de Groenstructuurvisie van de gemeente, en loopt, door de ruime boog die de laan maakt, als een soort Parkway vrij tussen diverse hoge gebouwen (inclusief de Spaarneborgh) door.

Om de diverse delen van het gebied nauw te laten samenhangen zullen een beperkt aantal materialen worden gebruikt. Aansluitend op het karakter van het gebied zijn dat gebakken klinkers voor de bestrating, met split afgewerkte parkverharding, metselwerk muurtjes, hagen en dergelijke.

Pergola's vormen kader voor de openbare tuinen en de parkeerclusters voor de rietvilla's. Samen liggen deze elementen op de lange lijn die het gebied van noord naar zuid bindt.

Het beeld van de lusvormige laan, met een bescheiden profiel, sluit aan bij het kenmerkende villamilieu van Heemstede. Dat vraagt om ruimte voor het groen in de tuinen, een zorgvuldige overgang openbaar-privé door hagen langs de voortuinen en tuinmuren bij zijtuinen waar privacy in het geding is. Tuinen die aan het watergrenzen worden afgezoomd door een brede plasberm met riet, met daarin een bij de bouw op te leveren vlonder als enige toelaatbare voorziening.

De appartementengebouwen staan zo veel mogelijk in het groen. Ten behoeve van een goede overgang openbaar-privé ligt het vloerpeil van de begane grondwoningen ca. zestig centimeter boven het maaiveld. Er worden geen tuinen in aansluiting op deze woningen uitgegeven.

Het beeld van het parkeerplein wordt mede bepaald door een groot aantal bomen en de afzoming met hagen. Ten behoeve van de beplantingen moeten de nodige ondergrondse en bovengrondse voorzieningen worden getroffen, zodat de bomen en hagen goed kunnen groeien.

## **Uitwerking**

- De weg door het villabuurtje maakt enkele karakteristieke knikken. Dat bekort de rechtstanden en geeft een meer besloten straatbeeld. Deze bewegingen worden ondersteund door markante villa's die de knik volgen.

- Voorzijde en dus entrees van de Appartementen aan de Spaarnezijde. Geleding in het gebouw benutten voor een onderdoorgang, waardoor er directe verbinding tussen parkeerplein en entrees voor voetgangers mogelijk is.

- Doordat auto's in de parkeerkelder onder het blokje van vier villa's staan, kan de pergola vervallen.

vastgesteld door de raad op 27 september 2007)



## 2.4 Woongebied ten noorden en ten zuiden van de Lanckhorstlaan- Zandvoortselaan

### Gebiedsbeschrijving

Het stratenplan van het gebied ter weerszijden van de Lanckhorstlaan-Zandvoortselaan is gebaseerd op het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers uit 1912.

De Lanckhorstlaan, Zandvoortselaan en de Adriaan Pauwlaan en Laan van Rozenburg vormen de belangrijkste oost-westverbindingen. Belangrijke noord-zuidverbindingen zijn de Bronsteeweg, Herenweg en Leidsevaartweg.

Het woongebied kan worden onderverdeeld in deelgebieden die wat betreft hun ruimtelijke structuur min of meer een eenheid vormen. Te weten:

- Adriaan Pauwlaan e.o. (begrensd door Heemstedse Dreef (o), Koediefslaan (z), Herenweg (w), gemeentegrens Heemstede-Haarlem (n)),
- Bloemenwijk (begrensd door Herenweg (o), Zandvoortselaan (z), Leidsevaart (w), gemeentegrens Heemstede-Haarlem (n)),
- Frederik van Eedenplein e.o. (begrensd door de landgoederen Berkenrode en Oud Berkenrode (o,z), Leidsevaart (w), Zandvoortselaan (n)),
- P.C. Hoofdkade e.o. (begrensd door spoorbaan (o), Brederodelaan (z), gemeentegrens Heemstede-Bloemendaal (w), Zandvoortselaan (n)).

De stedenbouwkundige structuur binnen deze deelgebieden kenmerkt zich door een overwegend geknikt en gebogen stratenpatroon in min of meer symmetrische opzet. De bebouwing is zowel complexmatig als individueel. Het gedeelte ten noorden van de Adriaan Pauwlaan tussen Crayenestersingel en Herenweg behoort tot de voormalige 17<sup>de</sup>-eeuwse buitenplaats Bosch en Hoven en is opvallend ruim van opzet. De bebouwingsdichtheid in de overige deelgebieden is hiermee vergeleken hoger. Dat geldt bijvoorbeeld voor het Eiland Rozenburg en de Bloemenwijk met een open tot halfopen bebouwing van eengezinswoningen op relatief bescheiden kavels. Een groot deel van de bebouwingskarakteristiek wordt gekenmerkt door de twee en met meer onder één kap geplaatste woningen in de voor Heemstede zo kenmerkende strakke baksteenarchitectuur. Dit 'Heemsteeds type' kenmerkt zich door markante kapvormen, door ruime overstekken en door grote vensterpartijen die meestal in hout zijn uitgevoerd. De bouwhoogte is over het algemeen twee lagen. Langs en ten noorden van de Adriaan Pauwlaan staan enkele fraaie villa's op riante kavels.

Bijzondere elementen in het gebied zijn de terreinen van de bovengenoemde voormalige buitenplaats Bosch en Hoven met natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle beplanting en waterpartijen, de Crayenestersingel met bochtig verloop, de vele groene pleintjes zoals het Rhodondendronplein, het Frederik van Eedenplein en het langgerekte plantsoen in de Laan van Rozenburg.

### Waardebepaling en beleid

Dit woongebied ten noorden en ten zuiden van de Lanckhorstlaan en Zandvoortselaan is grotendeels tussen 1920 en 1940 tot stand gekomen op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan (1912). De oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet is nagenoeg behouden gebleven.

Het stedenbouwkundig plan, de brede wegen, diverse groene pleinen, de veelal ruim opgezette woningen en de vloeiende overgang tussen het openbare groen en particuliere tuinen zijn beeldbepalend.

## Welstandsregime

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterken van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing en van de begeleidende groenstructuren. Als onderdeel van de voormalig 17<sup>de</sup>-eeuwse buitenplaats Bosch en Hoven verdient het gedeelte ten noorden van de Adriaan Pauwlaan tussen Crayenestersingel en de Herenweg bijzondere aandacht.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van het ruimtelijk karakter van de bebouwing als geheel in samenhang met de groene uitstraling van de voortuinen.
- Nieuwbouw is wat betreft afmeting, kapvorm en –richting afgestemd op de omgeving.
- Behoud van de samenhang binnen de dubbele en met meer onder één kap gebouwde woningen.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het ruimtelijk beeld.

### *Bebouwing op zich*

- Het materiaalgebruik is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn dus ongewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing.



*Het 'Heemsteedse type': dubbel woonhuis onder een markante kap, strakke baksteenarchitectuur, grote vensterpartijen en een mooie haag*



*Dubbele woonhuizen, voortuintjes en gemetselde erfafscheidingen in de Alberdinck Thijmalaan*



*Vrijstaande villa's op ruime kavels met veel groen aan de noordzijde van de Adriaan Pauwlaan*



*Markante kap*



*Aandacht voor bijzondere details*



*Aandacht voor details: decoratieve, houten erker op de verdieping*



*Karakteristieke erfafscheiding in de vorm van een groene haag*

## 2.4a Woongebied ten noorden van de Zandvoortselaan 138 t/m 192

(vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 28 september 2006)

### Gebiedsbeschrijving Het Vogelpark Heemstede

Het plangebied ligt in het noordwesten van de gemeente Heemstede en wordt begrensd door de gemeentegrens met Haarlem in het noorden, welke loopt langs de volkstuinten ten zuiden van de Westelijke Randweg van Haarlem, ten oosten de spoorlijn Haarlem-Leiden en ten zuiden van het station, de Leidse Trekvaart, in het zuiden het winkelcentrum aan de Zandvoortselaan en het Roemer Visscherplein en in het westen de grens met de gemeente Bloemendaal, de Houtvaart.

Door de ligging en begrenzing is het gebied vrij geïsoleerd en heeft het gebied een karakter van een stadsrandgebied, gekenmerkt door een mengeling van stedelijk en halflandelijk grondgebruik.

In het zuiden, aan weerszijden van de Zandvoortselaan, is het plangebied stedelijk met een winkelcentrum en een verkeersknooppunt. (Deze gebiedsomschrijving is verder omschreven in paragraaf 2.5 Zandvoortselaan.) In dit deel ligt ook een rechthoek van straten met gedeeltelijk een compleet dubbele woonblok en in één van de hoeken een onafgemaakte woonblok. Deze bebouwing varieert in uitstraling: veel plasticiteit met wisselende goot- en dakhooften, wisselende dakvormen met gebruik veelal van pannen. De gevels zijn voornamelijk in baksteen opgetrokken, met erkers, overstekken en balkons en oriënteren zich op de straat.

De spoorzone is als structuur karakteristiek door de aarden wal met de groene uitstraling met daarop de hoge ligging van het spoor. De Houtvaart aan de westgrens van het gebied is samen met de restanten van de spoorbaan van de voormalige tramlijn van Haarlem naar Zandvoort bepalend voor de watergang en groene begeleiding en scheidt de bebouwing van Bloemendaal en het Vogelpark. Belangrijke stedenbouwkundige accenten in het gebied zijn dus voornamelijk de historische structuren: de Houtvaart, de Leidse Trekvaart en de spoorlijn Haarlem-Leiden, de Zandvoortselaan, de Westelijke Randweg en de Trambaan.

Daarnaast het Roemer Visscherplein, de hoogbouw Kennemerhaghe bij het station.

Een bijzonder architectonisch element is het Amsterdamse schoolgebouw op de hoek van de Zandvoortselaan-Roemer Visscherplein.

### Waardebepaling en beleid

De Zandvoortselaan vormt door het brede straatprofiel en het intensieve gebruik een ruimtelijk-functionele barrière tussen de beide straatwanden. De verhoogde spoorlijn Haarlem-Leiden verdeelt bovendien de Zandvoortselaan in een oost en west deel en vormt een ruimtelijke barrière tussen de aansluitende wijk en het Vogelpark. De bebouwing is divers in maat, schaal, hoogte, kwaliteit en ouderdom. Daar waar schaal en maat op elkaar aansluiten ontstaat er een eenheid in verscheidenheid. Het hoogteaccent Kennemerhaghe is in deze zin minder geslaagd en vormt door de aankleding een 'ongenaakbaar' accent. Het profiel van de Houtvaart met daaraan gekoppeld de relictten van de Trambaan vormen door de landschappelijke uitstraling een veel vriendelijkere scheidingslijn tussen Bloemendaal en het Vogelpark.

De locatie genereert door zijn geïsoleerde ligging een eigen identiteit en ruimtelijk karakter. Het betekent dat daar waar aansluiting plaatsvindt op de bestaande bebouwing de schaal en maat gerespecteerd worden. Prominente verschijningsvorm, architectonische kwaliteit, relatie met het openbare gebied en stedenbouwkundige monumentaliteit zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

## **Inrichtingsplan openbaar gebied**

De samenstellende onderdelen van het Vogelpark, te weten: de inrichting, het groenplan, de massa's, waterpartijen en erfafscheidingen vormen een stedenbouwkundig samenhangend beeld.

Voor de Trambaan betekent dit toepassing van halfverharders, ingesloten met banden welke refereren aan de voormalige tram(baan). Er wordt gekozen voor een natuurlijke begeleiding van eerste grootte bomen op onregelmatige afstand. (bijv. knotwilgen in combinatie met eerste grootte bomen).

Het openbare gebied in het Vogelpark zelf is eenduidig in zijn uitstraling: gebakken klinkers, molgoten voor waterafvoer en –scheiding van weg en trottoir (trottoirs worden niet overal gemaakt, op de eilanden wordt een loopzone aangegeven door het toepassen van een andere kleur bestrating zoals niveauverschil). Kaden om het vaste land en als scheiding met het water worden als 'harde' rand uitgewerkt. De bomen in deze rand zijn eerste orde bomen. De toegangsbruggen tot en de bruggen tussen de eilanden worden als duikers uitgevoerd met een zware massieve uitstraling. De woonstraten op elk eiland bestaan uit gebakken klinkers en molgoten. De doelstelling is een zo groen mogelijk beeld te creëren. Dit betekent ook toepassen van minimaal tweede orde bomen op de eilanden. Er worden speelplekken gerealiseerd in de noordwest- en zuidwesthoek bij de Houtvaart en op een van de woonpleintjes op de eilanden. De speelplekken zullen veilig worden ingericht voor kinderen van 0-12 jaar, in samenhang met zijn omgeving.

De inrichtingselementen als verlichting, fietsstallingen, banken, etc. zijn in het gehele plan eenduidig en dienen onderdeel te zijn van het samenhangende beeld en voldoen aan het Heemsteeds Handboek Straatmeubilair.

## **Hekwerken**

Erfafscheidingen zijn een onlosmakelijk onderdeel van de architectuur en behoren hiermee tot de ontwerpogave. Dit kan afhankelijk van het deelplan betekenen dat ze in de vorm van metselwerk, hagen, metselwerk en hagen, of hekwerken verschijnen.

## **Afvalinzameling**

Bepaalt het straatbeeld.

Indien ondergronds moet hier overleg over plaatsvinden.

## **Straatmeubilair**

Volgens standaard Heemsteeds Handboek Straatmeubilair.

## **Welstandregime algemeen**

De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. Dit betekent voor het Vogelpark toepassing van gebakken materiaal, gebakken klinkers in het openbare gebied, metselwerk voor de gebouwen, daar waar kappen toegepast worden gebakken pannen en erfafscheidingen als onderdeel van de ontwerpogave in steen, haag of hekwerken. Alle toegepaste materialen dienen in de loop der tijd een duurzame patina te verkrijgen. In het plan het Vogelpark worden vier deelgebieden onderscheiden, namelijk: de eilanden, het spoorgebouw, de volkstuinwachters en de completering van de bebouwingsscarré langs de Zandvoortselaan, de carréwoningen.



## **Algemene Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten**

Het plangebied wordt ingekaderd door een aantal bovenwijkse structuren zoals de spoorlijn Haarlem - Leiden welke zich ter plaatse van de locatie bovenop op een talud bevindt. De Houtvaart ten westen van de voormalige trambaan. De bovenwijkse verkeerstructuren als de Westelijke Randweg van Haarlem en de Zandvoortselaan. Op een lager schaalniveau worden de fysieke grenzen gevormd door volkstuinen aan de noordzijde, het spoortalud aan de oostzijde, bebouwing aan de zijde van de Zandvoortselaan en de trambaantalud in combinatie met water en groen aan de westzijde. Door de achteraf locatie, het introverte karakter en beperkte ontsluitingsmogelijkheden, is er gekozen voor een plan met een eigen karakter en identiteit. De randen van het plan reageren op de specifieke 'kwaliteiten' van het gebied. De spostrand bebouwing als ruimtelijke begeleiding van de grootschalige uitstraling van het spoor en aansluiting zoekend bij de kleinschaligheid van de nieuwe wijk. Daarnaast dient het te voldoen als geluidsbarrière richting de nieuwe wijk. Ten zuiden van het Vogelpark zijn de reeds bestaande patronen langs de Zandvoortselaan afgemaakt en versterkt zodat de structuur herkenbaar wordt en de ruimtelijk beleving van de ontsluitingsweg vormgegeven wordt. De woningen sluiten aan op schaal en maat van de reeds aanwezige woningen en zijn gericht naar de straat in hun oriëntatie.

De rand aan de noordzijde wordt gevormd door een viertal blokken welke zorgen voor een ruimtelijk raamwerk richting de volkstuinen en vormt een harde, gesloten grens maar met zichtlijnen richting Haarlem.

Door deze reactie op de drie randen ontstaat er een U-vormig kader waarbinnen ruimte is gelaten voor een geheel eigen invulling in de vorm van de eilanden.

Deze eilanden staan los van de trambaan en versterken deze structuur welke aan beide zijden omringd wordt door water.

De architectuur wordt door de toepassing van gelijksoortige materialen en de eenduidigheid van het openbaar gebied een homogeen beeld welke aansluiting dient te vinden in kleurschema, in stijlelementen en in schaal en maat bij zijn omgeving. Door de afstemming in materialen is er een grotere vormafwisseling mogelijk zonder dat de homogeniteit in uitstraling gevaar loopt.

## **Carréwoningen**

- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang met de woningen aan de Zandvoortselaan, in schaal en maat.
- De hoek is een accent in massa, maar wel in samenhang met de schaal en maat van het ontwerp.
- De kopwoningen of eindwoningen moeten in architectonische uitstraling de hoek omgaan.
- Toepassen van kappen van keramisch materiaal en in één kleur.
- Materialisering: toepassing van metselwerk aansluitend bij het kleurenschema van de bestaande aansluitende woningen.
- Variatie in massa kaphoogte gewenst om de schaal afstemming met de rest van het carré te bewerkstelligen. Tuinmuren zijn onderdeel van de architectuur evenals de zijgevels, poorten en hekwerken en hebben een eenduidige uitstraling.
- Eventuele erkers, balkons, serres, dakterrassen, etc. zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- De woningen zijn gericht op de straat en hebben een extroverte uitstraling.
- Eventuele dakkapellen zijn onderdeel van de architectonische samenhang en zullen niet boven elkaar in hetzelfde dakvlak worden geplaatst.
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwdelen dienen mee ontworpen te worden.

## Het spoorgebouw

- In schaal en maat aansluiten bij de woningen van het Vogelpark en aansluiten bij de grote schaal van de spoorzone.
- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang tussen de vier blokken aan de zijde van het Vogelpark.
- Grootschalige programmaonderdelen, als geluidsscherm, galerijen, etc. dienen aan de spoorzijde gerealiseerd te worden.
- De woongebouwen zijn voorzien van een plat dak.
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwonderdelen dienen mee ontworpen te worden.
- De samenhang tussen de vier blokken en de eigen bouwmassa dient tot uitdrukking gebracht te worden door de materiaalkeuze en detaillering.
- Buitenruimten als terrassen, erkers, balkons, serres, etc. zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- Het basement veroorzaakt door de parkeergarage is een ontwerpogave en vormt een integraal onderdeel van de architectuur.
- De woningen zijn georiënteerd naar de zijde van het Vogelpark.
- Materiaalgebruik in het gehele project: aan de Vogelparkzijde is sprake van metselwerk in één kleur. De spoorzijde reageert op de schaal van de spoorbaan en heeft een glazen uitstraling.
- Het parkeersouterrain is onderdeel van de architectuur, maar kan in afwijkende materialen worden vormgegeven.
- De architectuur heeft een open en extroverte uitstraling.
- Het spoorgebouw bestaat uit vier blokken welke afwijken door hun programmatische invulling maar wel gerelateerd zijn aan elkaar. Dit betekent een grote mate van architectonische samenhang tussen deze vier blokken.

## De eilanden

- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang tussen de woontypologieën op de eilanden en tussen de eilanden onderling.
- Er is sprake van metselwerk in één kleur. De eilanden krijgen dezelfde steen.
- Toepassing van keramisch materiaal als dakpannen in één kleur.
- Dakkapellen en dakopbouwen dienen mee ontworpen te worden als integraal onderdeel van de architectuur.
- Dakkapellen boven elkaar geplaatst zijn niet toegestaan.
- Alle woningen, behoudens de massa-accenten, hebben een kap in de vorm van een schild- of zadeldak.
- Tuinmuren, balkons, erkers, serres etc. zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- De begrenzingen van de achtertuinen met het water zijn een integraal onderdeel van de ontwerpogave, waarbij de exacte uitvoering in overleg met Hoogheemraadschap Rijnland en de gemeente nader worden uitgewerkt.
- De pleintjes worden ingericht als verblijfsgebieden, gematerialiseerd door gebakken klinkers.
- De samenhang in bouwmassa tussen de verschillende typen dient tevens tot uitdrukking gebracht te worden door materiaalkeuze en detaillering.
- De twee vrijstaande woningen aan weerszijden van het 'dwarswater' vormen een met de brug samenhangende ontwerpogave.

## **De volkstuinwachters**

- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang tussen de wachters onderling en de wachters en de parkeergarage.
- De wachters hebben elk vier voorzijden en rondom dus een hoogwaardig architectonische uitstraling.
- De massaopbouw bestaat uit drie volle lagen en een terugliggende vierde laag. Dit alles bovenop een halfverdiepte parkeergarage welke als architectonische plint dient.
- Privé buitenruimten op de plint, grenzend aan de semi-openbare ruimte, dienen mee ontworpen te worden en deel uit te maken van de bebouwingsmassa.
- Terrassen, erkers, serres, loggia's etc. zijn een integraal onderdeel van de architectuur.
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwdelen dienen mee ontworpen te worden.
- Extra aandacht moet besteed worden aan de aankleding van de semi-openbare ruimte op de plint.
- De samenhang in de architectuur dient mede tot uitdrukking te worden gebracht door materiaalkeuze en detaillering.
- De materialisatie is één kleur metselwerk
- De gebouwen zijn voorzien van een plat dak.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van het plintontwerp en daarmee in architectonische samenhang met de vier wachters.

**Criteria, zoals vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 28 september 2006**





## 2.5 Zandvoortselaan

### Gebiedsbeschrijving

Vanaf de kruising Herenweg-Lanckhorstlaan loopt de Zandvoortselaan in westelijke richting en gaat, ter hoogte van de gemeentegrens met Bloemendaal, als Zandvoorterweg naar Zandvoort. De laan ligt ter plekke van een tenminste 700 jaar oude weg die in 1825 werd verbreed en bestraat. De belangrijkste noord-zuidkruising wordt gevormd door de Leidsevaart en de verhoogd gelegen spoorlijn Haarlem - Leiden. De intensieve verkeersfunctie en het relatief brede straatprofiel bepalen het karakter van de Zandvoortselaan.

De bebouwing (wonen, detailhandel, bedrijfsruimten) is zowel complexmatig als individueel. De panden zijn voornamelijk aaneengesloten, staan in de rooilijn en variëren (binnen een bepaalde marge) in maat en schaal, goot- en nokhoogte, kapvorm en -richting, gevelbeeld en materiaal- en kleurgebruik. Zadeldaken, Mansardedaken, samengestelde daken of platte daken komen het meest voor. Kappen zijn voornamelijk met gebakken pannen gedekt. De gevels zijn voornamelijk in baksteen opgetrokken, zijn al dan niet (wit) gesausd of gepleisterd en bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, overstekken, topgevels, balkons of luifels. De bebouwing oriënteert zich op de straat en bestaat doorgaans uit twee bouwlagen en een kap. Een aantal woningen (vooral aan de noordzijde) is in het bezit van voortuinen met (groene) erfafscheidingen.

Belangrijke stedenbouwkundige accenten zijn het stationsgebouw en het aangrenzende Roemer Visscherplein, de hoogbouw 'Kennemerhaghe' bij het station en 'De Rozenburgh' bij de Asterkade. Bijzonder element is de (nauwelijks meer te ervaren) Houtvaart op de grens Heemstede – Bloemendaal. Bijzonder architectonisch element is het Amsterdamse Schoolgebouw op de hoek Zandvoortselaan - Roemer Visscherplein.

### Waardebepaling en beleid

Als gevolg van het brede straatprofiel en de intensieve verkeersfunctie vormt de Zandvoortselaan een ruimtelijk-functionele barrière tussen de beide straatwanden. De verhoogd gelegen spoorlijn Haarlem – Leiden verdeelt de Zandvoortselaan bovendien in een oostelijk en westelijk deel. De verschijningsvorm van de gebouwen is divers in maat, schaal, hoogte, ouderdom en kwaliteit. Daar waar de maat en schaal van de omgeving is opgenomen voegen nieuwe gebouwen zich goed tussen de bestaande. Minder geslaagd is de massa en verschijningsvorm van het hoogbouwaccent Kennemerhaghe dat vanwege de nauwelijks gedetailleerde, ongelede bouwmassa en het materiaalgebruik van gecoat spiegelglas en gepolijste natuursteenbeplating een 'ongenaakbaar' exterieur heeft. De sterk afwijkende rooilijn en de zichtlijn op de dakopbouw (met elektrische installaties) van 'De Rozenburgh' doet eveneens afbreuk aan de omgeving. Binnen het gebied Zandvoortselaan zijn de spoorzone en het Vogelpark belangrijke ontwikkelingslocaties.

### Welstandsregime

De welstandsbeoordeling is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De Zandvoortselaan biedt door zijn structuur en diversiteit aan bebouwing mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen zonder dat het oorspronkelijke patroon wordt verstoord. Daar waar de groene voortuinen met erfafscheidingen nog aanwezig zijn moeten deze worden behouden.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Nieuwbouw staat in de rooilijn.
- Op belangrijke zichtlijnlocaties en aan hoogbouw worden hoge architectonische eisen gesteld. Dakopbouwen (installaties, liftopbouwen etc) moeten daarbij zorgvuldig worden vormgegeven.
- Gebouwen hebben een duidelijke voor- en achterzijde. De voorgevels oriënteren zich op de openbare ruimte.



*Het brede straatprofiel en de verkeersfunctie bepalen het karakter*



*Een aantal woningen is nog in bezit van voortuinen en (groene) erfafscheidingen*



*Aandacht voor ontsierende winkelluifels is noodzakelijk*



*Woonbebouwing uit omstreeks 1900 met platte daken en karakteristieke gevelbekroning*



*Laag en hoog staan naast elkaar...*



*...evenals oud en nieuw*



*Karakteristieke Amsterdamse Schoolarchitectuur op de boek van het Roemer Visscherplein – Zandvoortselaan*



*Sterke verspringing van de rooilijn ter hoogte van 'De Rozenburgh'. Weinig aandacht voor de verschijningsvorm van de kopgevel*



*Gevels bezitten plasticiteit in de vorm van topgevels, erkers en overstekken*



*Panden staan in de rooilijn, voorgevels oriënteren zich op de openbare ruimte*



*Aandacht voor ontsierende dakopbouwen (installaties, liftopbouwen etc.) is noodzakelijk*



*De hoogbouw Kennemerhage wijkt in maat, schaal en verschijningsvorm sterk af van de omgeving*



### 3. Blekersvaartweg e.o.

Het welstandsgebied Blekersvaartweg e.o. wordt begrensd door de Koediefslaan (noord), de Herenweg (west), de Provincienwijk en Verzetswijk (zuid) en de Blekersvaart (oost).

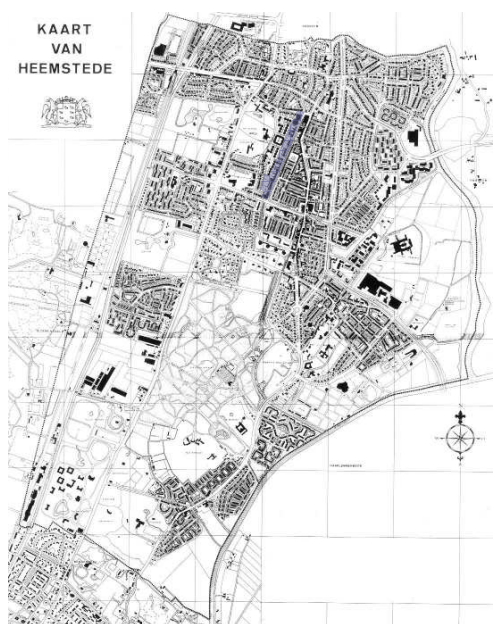
De als zanderijvaart gegraven Blekersvaart dateert uit de eerste helft van de 17<sup>de</sup> eeuw en vormt als strakke, noord-zuidas een belangrijk historisch element. Ter plekke van de Blekersvaart lag vroeger de buurtschap Heerenzandvaart. Blekerijen, later stoomwasserijen, bepaalden hier eeuwenlang het beeld.

De Kerklaan is een verbindingsweg, ontstaan uit de samenvoeging van de oude Zandvaarderweg (oost) en de Heerenlaan (west). Het uit de 17<sup>de</sup> eeuw daterende oostelijk deel, gelegen langs de, in 1630 gegraven Zandvaart, was oorspronkelijk het woon- en werkterrein van de Heemstedse blekers. Het westelijk deel, richting Herenweg, werd vanaf eind 19<sup>de</sup> eeuw bebouwd met villa's en herenhuizen. Na de bouw van de Sint Bavokerk in 1879 kreeg de Kerklaan haar huidige naam.

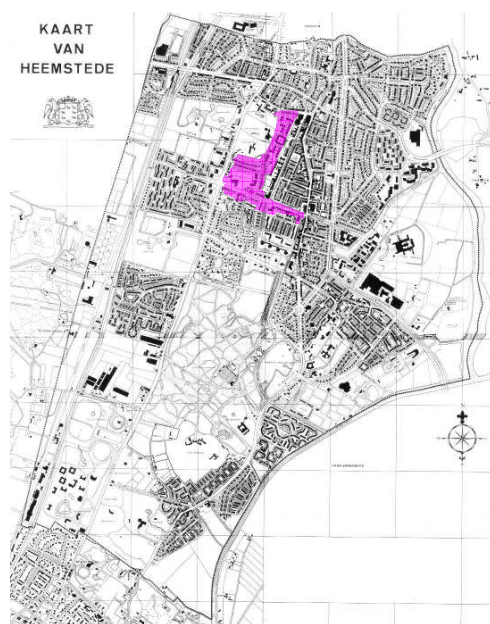
De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

3.1 Blekersvaartweg

3.2 Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg (incl. Kerklaan)



3.1 Blekersvaartweg



3.2 Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg (incl. Kerklaan)





### 3.1 Blekersvaartweg

#### Gebiedsbeschrijving

De Blekersvaartweg heeft een sterk lineair karakter door de vaart, het grastalud met populieren, de rijweg en door de éénzijdige bebouwing parallel aan de straat. Sterk verspringende rooilijnen, nokhoogten, nokrichtingen en wisselende bouwmassa's en kapvormen bepalen het bebouwingsbeeld. De panden, individueel of complexmatig gebouwd, bevatten meestal één, soms twee bouwlagen met langs- of dwarskap.

De bebouwing dateert voornamelijk vanaf de vroeg 19<sup>de</sup> eeuw tot de jaren 30 van de 20<sup>ste</sup> eeuw en uit recente periode. In de loop van de jaren verschoof de nadruk van ambachtelijke bedrijvigheid naar de woonfunctie. De meeste gevels zijn in schoon metselwerk uitgevoerd, sober vormgegeven zonder bijzondere architectonische detailleringen. Daken zijn voornamelijk gedekt met keramische pannen. Soms zijn er ondiepe voortuinen, omgeven door lage erfafscheidingen.

Het flatgebouw op de hoek van de Kerklaan vormt een stedenbouwkundig accent. Aan het einde van de Blekersvaartweg bevinden zich enkele winkels waaronder het Ah winkelpand dat wat betreft maat, schaal en verschijningsvorm sterk afwijkt van de omgeving.

#### Waardebepaling en beleid

Het variabele ritme van maat, schaal en parcellering, de eenvoudige architectonische uitstraling van de bebouwing, het nog aanwezige kleinschalige, stenige karakter van de straat en de fraaie situering van de bebouwing ten opzichte van de Blekersvaart maken de Blekersvaartweg aantrekkelijk.

Daar waar schaal, parcellering, oriëntatie, vormgeving, materiaalgebruik en detaillering teveel afwijken is het beeld verstoord. Dat geldt bijvoorbeeld voor het flatgebouw op de hoek van de Kerklaan en voor het AH winkelpand op de hoek Koediefslaan maar ook voor de bouwblokken rond de Beelenlaan die niet op de Blekersvaartweg zijn georiënteerd. Kapverdiepingen met woonfuncties werken beeldverstorend omdat de 'openheid' van de kap tegengesteld is aan het 'gesloten' karakter van het kappenbeeld van deze weg.

#### Welstandsregime

Het beleid is gericht op het behoud en versterken van het structuurbepalende karakter van deze historische weg. Hierbij gaat het om de oriëntatie van de bebouwing op de Blekersvaart en het behoud van het kleinschalige, stenige karakter en diversiteit aan bebouwing.

#### Welstandscriteria

##### *Bebouwing en omgeving*

- Kleinschaligheid en diversiteit zijn uitgangspunt. Nieuwbouw mag niet te dominant zijn ten opzichte van de oudere bebouwing.
- Voorgevels zijn georiënteerd op de Blekersvaartweg.
- Verspringende voorgevelrooilijnen en wisselende goot- en nokhoogten behouden.
- De maat van de toegangen tot achterterreinen ten behoeve van parkeren moet in verhouding staan tot het ritme en de schaal van de bebouwing. De openingen mogen niet zo grof zijn dat zij ogen als 'gaten' in de straatwand.

*Bebouwing op zich*

- Het gebouw verschilt in maat, schaal, hoogte, kapvorm en –richting, gevelbreedte en gevelbeeld van het aangrenzende buurpand.
- Panden zijn bij voorkeur voorzien van een ‘gesloten’ kap.
- Gevels bezitten weinig plasticiteit, de geveldetailering is terughoudend.
- Het materiaalgebruik is in samenhang met het stenige karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn ongewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detailering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.



*Lineair karakter van vaart, grastalud met bomen, rijweg en bebouwing*



*Verspringende rooilijnen, wisselende nokhoogten en –richtingen en kapvormen*



*Voorgevels zijn georiënteerd op de Blekersvaart*



*Kleinschaligheid en diversiteit kenmerken het historische bebouwingsbeeld*



*Sterke verspringende rooilijnen*



*Veel langskappen met een ‘gesloten’ uiterlijk*



*Schaal, maat, oriëntatie en verschijningsvorm ...*



*...ontberen enige samenhang met de omgeving*



### 3.2 Woongebied tussen Blekersvaartweg en Herenweg (incl. Kerklaan)

#### Gebiedsbeschrijving

De bebouwing concentreert zich langs de Burgemeester van Lennepweg, de Oude Posthuisstraat en de Kerklaan.

De langgerekte, lichtgebogen Burgemeester van Lennepweg bestaat uit opeenvolgende delen die wat betreft rooilijnen, bebouwingsmassa, bebouwingsbeeld en bouwperiode sterk van elkaar verschillen. De aaneengesloten en vrijstaande voor- en naoorlogse woningen worden afgewisseld door appartementencomplexen, zorgcentra en schoolgebouwen.

Ook langs de Kerklaan is het bebouwingsbeeld gevarieerd: aaneengesloten en vrijstaand, oud en nieuw, complexmatig en individueel, villa's, herenhuizen en eenvoudiger woningen en bedrijfspanden wisselen elkaar af. Het aan één zijde bebouwde (tegenover de Zandvaart) gelegen, oostelijk deel van de Kerklaan, oorspronkelijk het woon- en werkterrein van de Heemsteedse blekers, is bebouwd met woningen en bedrijfspanden die meestal pal op de rooilijn staan. Het aan beide zijden bebouwde, westelijk deel van de laan, kenmerkt zich door villa's en herenhuizen met (voor)tuinen.

De bebouwing varieert in ouderdom voornamelijk vanaf de 17<sup>de</sup> eeuw tot de recente periode.

De Kerklaan wordt gedomineerd door het acht bouwlagen hoge flatgebouw (1967) op de hoek Kerklaan – Blekersvaartweg en de Sint Bavokerk (1878-9) op de hoek Kerklaan – Herenweg.

De Zandvaart, in 1630 gegraven voor het afvoeren van duinzand, is een bijzonder landschappelijk, cultuurhistorisch element.

De invulling langs de Oude Posthuisstraat bestaat voornamelijk uit complexmatig tot stand gekomen woningwetwoningen bestaande uit één bouwlaag met een kap, uit de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw.

De meeste eengezinswoningen in het gebied zijn traditioneel gebouwd met veel natuurlijke materialen zoals metselwerk, houten gevelopeningen en daklijsten, zink en gebakken (voornamelijk rode) pannen. Langs de Kerklaan valt een aantal wit geschilderde gepleisterde gevels in het oog. In de gestapelde bouw wordt naast baksteen gebruik gemaakt van de voor de tijd gangbare materialen (beplating, natuursteen, getinte glassoorten e.d.)

Het complex Godfried Bomanslaan e.o. dateert uit 1984. De bebouwing bestaat uit twee tot vier bouwlagen met een plat dak of een tentdak. Kenmerkend zijn de lichte baksteen, het hardblauw geschilderde houtwerk en de donkere dakbedekking van de tentdaken. Vanwege de soms sterk verspringende rooilijnen komen de zijgevels regelmatig in het zicht.

#### Waardebepaling en beleid

Het bebouwingsbeeld is divers: geschakelde en vrijstaande eengezinswoningen en gestapelde bouw komt voor. De ruimtelijke kwaliteit wordt voor een belangrijk deel gevormd door de samenhang van woonbebouwing, landschappelijke omgeving (voormalige buitenplaatsen), groene voortuinen en openbaar groen. De Kerklaan is als historische verbindingsweg tussen Binnenweg en Herenweg een bijzonder element. Het beeldverschil tussen het oostelijk deel langs de Zandvaart en het westelijk deel richting Herenweg is kenmerkend en waardevol.

De naoorlogse bebouwing bestaat uit een aantal min of meer grootschalige, zelfstandig vormgegeven complexen, veelal gesitueerd ter plekke van voormalige buitenplaatsen. Maat, schaal en verschijningsvorm ontberen relatie met de omgeving. De jongere complexen onderscheiden zich door een toenemende aandacht voor architectonische kwaliteit. Vanwege het gedifferentieerde bebouwingsbeeld is aandacht voor de semi- en openbare ruimte van essentieel belang. Groene voortuinen en erfafscheidingen zijn daarbij belangrijke structurerende elementen.

## Welstandsregime

Welstandstoezicht is voornamelijk gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied.
- Kerklaan: behoud van beeldverschil tussen het oostelijk deel (langs de Zandvaart) en het westelijk deel. Het oostelijk deel heeft een stenig, het westelijk deel een 'groen' karakter.

### *Bebouwing op zich*

- Het materiaalgebruik is in samenhang met het karakter van de landschappelijke omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn ongewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers.
- Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing.



*Vooroorlogse eengezinswoningen met forse zadeldaken en groene voortuinen in de Burgemeester van Lennepweg*



*Het grootschalige karakter van dit complex in de Burg. Van Lennepweg wordt 'verzacht' door een gelede boommassa en aandacht voor de landschappelijke setting*



*Oude Posthuisstraat: karakteristieke, traditionele bouw met veel gevelplasticiteit en grote aandacht voor architectonische details*



*De massa, schaal, vormgeving en detaillering van Het Overbos hebben geen relatie met de omgeving*



*Het complex Godfried Bomanslaan e.o. (1984). Aandacht voor rooilijnen, oriëntatie, functies van de begane grond, materiaal- en kleurgebruik en erfafscheidingen is van belang*



*Een zijgevel die duidelijk zichtbaar is vanuit de openbare ruimte moet als voorgevel behandeld worden. Daarbij dient ook aandacht te zijn voor de erfafscheiding*

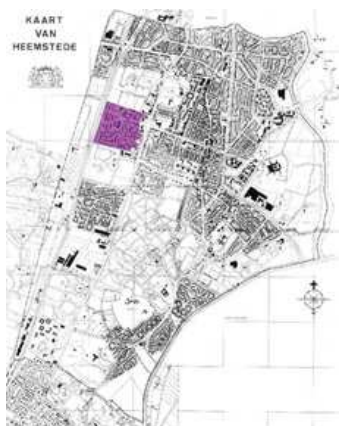


*Karakteristieke, 19<sup>de</sup>-eeuwse villa met groene voortuin en ijzeren bekwerk als erfafscheiding aan de westzijde van de Kerklaan*



*Historisch waardevolle bebouwing aan de oostzijde van de Kerklaan*

## 4. Geleerdenwijk



### Gebiedsbeschrijving

De Geleerdenwijk ligt in de strandvlakte aan de westzijde van de Herenweg tussen de Leidsevaart (w) en de buitenplaatsen Berkenrode (n) en Ipenrode (z). Hoewel met het stratenplan al kort na 1925 was begonnen kwam het grootste deel van de wijk pas na 1952 tot stand. Duidelijk is het verschil te zien tussen het stratenpatroon rond de Hugo de Grootlaan, volgens het Algemeen Uitbreidingsplan van J. Stuyt en J. Th. J. Cuypers (1912) in de vorm van een stemvork, en het na-oorlogse stratenpatroon (vanaf 1952) dat een open verkaveling heeft met strokenbebouwing. Vanaf 1974 vonden nieuwe uitbreidingen plaats. De toren van de St. Bavokerk (hoek Kerklaan-Herenweg) vormt een belangrijke zichtlijn binnen de wijk.

De bebouwing in en rondom de Hugo de Grootlaan, bestaat voornamelijk uit het zogenoemde 'Heemsteedse' type: twee soms drie onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen. In maat, schaal, hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en detaillering hebben ze verwantschap met elkaar. De opvallend forse daken hebben de nok meestal evenwijdig aan de straat. Als bouw materiaal is gebruik gemaakt van traditionele materialen zoals baksteen (incidenteel wit gesausd of gepleisterd), hout en (gebakken) pannen. De gevelwanden bezitten plasticiteit in de vorm van erkers, balkons, ruime dakoverstekken en gootklossen. Een belangrijk structurelement vormen de groene voortuinen en de lage erfafscheidingen.

Vanaf 1952 werd de rest van de Geleerdenwijk gebouwd. Het accent ligt op de scheiding van functies. De openbare ruimte heeft één specifieke gebruiksfunctie zoals parkeergebied.

Het openbare groen heeft een functie als buffergroen. Groenstroken vormen de overgang tussen privé-gebieden (tuinen) en straten. Aan de rand van de wijk staat een woonzorgcomplex. In het hart van de wijk bevinden zich een winkelcentrum (1981) en een aantal schoolgebouwen. De meeste woningen zijn complexmatig tot stand gekomen eengezinswoningen en bestaan uit één of twee bouwlagen met kap. Lichtbruine baksteen, hout, kunststof, plaatmaterialen en (beton)pannen zijn veelvuldig toegepast. De detaillering is eenvoudig. Verschijningsvorm, materiaal- en kleurtoepassing verschillen per complex en zijn conform de heersende architectonische opvattingen uit de jaren vijftig tot heden. Ter hoogte van de Herenweg staat gestapelde bouw.

### Waardebepaling en beleid

Het vooroorlogse deel in en rondom de Hugo de Grootlaan bezit een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De forse kappen met de gebakken pannen en de groene voortuinen met bijbehorende erfafscheidingen vormen hier een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld. De na-oorlogse woningen zijn doorgaans gerealiseerd in steeds kleinere plukjes uit een bepaalde periode. Als totaal hebben deze uitbreidingen daardoor weinig samenhang.



Het vele privé- en openbare groen en het zicht op de landschappelijke omgeving van Berkenrode, Ipenrode, Leidsevaart en weilanden maken de wijk aantrekkelijk. Omdat de Eykmanlaan de hoofdontsluitingsweg van de wijk is vallen de beeldverstorende schuttingen hier sterk in het oog.

### Welstandsregime

Welstandstoezicht is hier voornamelijk gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing. De woningen langs de Kohnstammlaan en de Lorentzlaan die met hun achtergevel en tuinen grenzen aan de Leidsevaart zijn zeer beeldbepalend gesitueerd en verdienen veel aandacht.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de architectonische samenhang binnen de complexmatig tot stand gekomen woningen.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Vooral langs hoofdontsluitingswegen zoals de Eykmanlaan is aandacht voor een verzorgde erfafscheiding gewenst.

#### *Bebouwing op zich*

- Vooroorlogse woningen in en rondom de Hugo de Grootlaan: alleen traditionele materialen (hout, baksteen, zink, keramische pannen) zijn toegestaan. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Bij woningen die met hun achterzijde grenzen aan de Leidsevaart (Kohnstammlaan, Lorentzlaan) is extra aandacht vereist voor aan- en uitbouwen, voor bijgebouwen, voor toevoegingen aan het dakvlak en voor erfbeplanting en erfafscheidingen.
- Gevels woningen Lorentzlaan die grenzen aan de Leidsevaart: Kozijnen, betimmeringen en dakbedekking worden bij voorkeur in een donkere (bruine) tint uitgevoerd.



*Vooroorlogse bouw in de zichtlijn van de Hugo de Grootlaan*



*Markante kappen in de Hugo de Grootlaan*



*Beeldverstorende schuttingen langs de Eykmanlaan*



*Scheiding van functies*



*Ensemble in en rond de Spinozalaan: aandacht voor beboud van de architectonische eenheid*



*In het oog springende dakvlakken in de Van der Waalslaan*

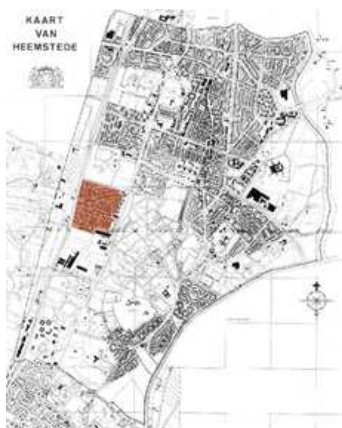


*Beeldbepalende situering van woningen in de Kohnstammlaan...*



*... en in de Lorentzlaan grenzend aan de Leidsevaart*

## 5. Rivierenwijk



### Gebiedsbeschrijving

De Rivierenwijk ligt in de strandvlakte aan de westzijde van de Herenweg tussen de buitenplaats Ipenrode (n), tuinbouwgronden (z) en Leidsevaart (w). De Rijnlaan, Maaslaan, Vechtlaan en Scheldelaan kwamen vanaf 1932 tot ontwikkeling. De rest van de wijk dateert van na 1957. Een recente uitbreiding (vanaf 1990) in zuidelijke richting is Groenenhoven.

Het overgrote deel van de Rivierenwijk heeft een licht gebogen stratenpatroon met vooral complexmatig tot stand gekomen eengezinswoningen met (voor)tuinen. De bebouwing aan het Merwedepantsoen bestaat uit hoogbouw (1960) in strokenverkaveling en aaneengesloten reeksen garageboxen. Langs de Linge staan woningwetwoningen in strokenverkaveling (1977).

Groenenhoven heeft een sterk gebogen stratenpatroon met pleintjes en vaarten en aaneengeschakelde eengezinswoningen. In het hart van de wijk staat een klein winkelcentrum. Scheiding van functies is een belangrijk element binnen de wijk. De openbare ruimte heeft één specifieke gebruiksfunctie zoals parkeergebied of speelruimte. Het openbare groen heeft een functie als buffergroen. Groenstroken vormen de overgang tussen privé-gebieden (tuinen) en straten. De *voor-oorlogse* bebouwing (jaren dertig) bestaat voornamelijk uit twee of meer onder één kap gebouwde eengezinswoningen ter hoogte van één of twee bouwlagen. Het bouwmaterial bestaat uit traditionele materialen zoals baksteen, hout en (gebakken) pannen. Opmerkelijke details zijn de helderrode pannendaken, de ruime dakoverstekken, (gekoppelde) erkers, enkele entrees met rondboogmetselwerk en enkele glas-in-loodramen. Kozijnen en vensters (veelal met roedenverdeling) zijn gebroken wit of donkergroen geschilderd.

De *na-oorlogse* bebouwing is deels uitgevoerd als gestapelde bouw, deels als eengezinswoningen.

De meeste woningen zijn complexmatig tot stand gekomen en bestaan uit één of twee bouwlagen. De verschijningsvormen (gevels, daken), materiaal- en kleurtoepassingen zijn uitermate divers en weerspiegelen de gangbare architectonische opvattingen uit de jaren vijftig tot heden. Lichtbruine of witte (bak)steen, hout, kunststof, plaatmaterialen en (beton)pannen zijn veelvuldig toegepast.

### Waardebepaling en beleid

Het vooroorlogse deel Rijnlaan e.o. bezit een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang en eenheid. De met helderrode, gebakken pannen gedekte daken, de nok overwegend evenwijdig aan de straat vormen een belangrijk bestanddeel van het ruimtelijk beeld.

De repeterende reeks gemetselde schoorstenen op de nok en de dakkapellen die op één horizontale lijn zijn geplaatst versterken de samenhang. Dat geldt eveneens voor de bomenrijke lanen en de groene voortuinen met bijbehorende erfafscheidingen.

Ook de complexmatig tot stand gekomen na-oorlogse woningen bezitten een stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De architectonische verschijningsvorm is evenwel wisselend van

kwaliteit. Omdat de stedenbouwkundige uitbreidingen doorgaans zijn gerealiseerd in steeds kleinere plukjes uit een bepaalde periode hebben ze als totaal weinig samenhang.

De hoogbouw aan het Merwedeplantsoen vormt vanwege de situering, verkaveling, massa, schaal en verschijningsvorm een in zichzelfgekeerd en daardoor wezensvreemd element binnen de wijk. Het vele privé- en openbare groen, de vaarten en pleintjes en het zicht op de landschappelijke omgeving van Leidsevaart, weilanden en tuinbouwgebied maken de wijk aantrekkelijk.

### **Welstandsregime**

Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

### **Welstandscriteria**

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de architectonische samenhang binnen de complexmatig tot stand gekomen woningen.
- Erfbeplanting en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied.

#### *Bebouwing op zich*

- Rijnlaan, Maaslaan, Vechtlaan, Scheldelaan: alleen traditionele materialen (hout, baksteen, zink, keramische pannen) zijn toegestaan. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten. Houtwerk van kozijnen en raamprofielen worden bij voorkeur in een lichte (witte) kleur geschilderd.
- Bij woningen die met hun achter- of kopgevel grenzen aan de Leidsevaart (Ijssellaan, Linge) is extra aandacht vereist voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, toevoegingen aan het dakvlak, erfbeplanting en erfafscheidingen.
- Bij het vooroorlogse deel Rijnlaan met de steile hoge kapvorm gaan dakkapellen boven dakkapellen aan de achterkant bij de woningen met de even nummers 12 t/m 24, 30 t/m 80 en 86 t/m 98 tot de mogelijkheden behoren.

Tot september 2007 was dat niet het geval. Een aanvraag voor plaatsing van een dakkapel boven een bestaande dakkapel wordt beoordeeld door de commissie welstand. Indien de aanvraag wordt goedgekeurd wordt deze als trendsetter voor het betreffende bouwblok aangewezen.

Uitgangspunt voor de beoordeling van een dakkapel boven een bestaande dakkapel blijft in eerste instantie de loketcriteria voor dakkapellen. De commissie welstand zal met name adviseren over de afmetingen, (met name de hoogte) materialisering en plaats in het dakvlak.





*Woningen grenzend aan de Leidsevaart: extra aandacht voor o.a. dakkapellen, aan- en uitbouwen en erfafscheidingen*



*Karakteristiek aaneengesloten rood pannendak met repeterende dakkapellen en schoorstenen in de Rijnlaan*



*Poortgebouw Maaslaan: Raamprofielen zijn 'sprekender' wanneer zij in een lichte (witte) kleur zijn geschilderd*



*Behoud van bijzondere details in de vooroorlogse bouw zoals siermetselwerk en glas-in-lood*



*Amer: de architectonische eenheid van de dubbele woning dient behouden te blijven. Dakkapellen moeten dus identiek zijn. Dat geldt ook voor de erfafscheiding*



*Hoogbouw op het Mervedeplantsoen*



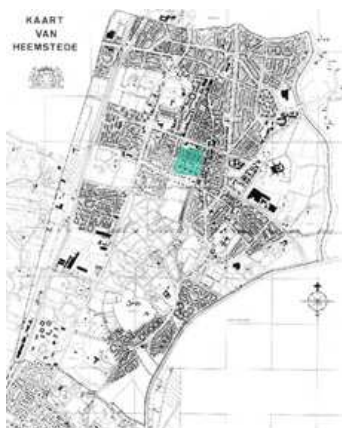
*Strokenboom langs de Leidsevaart*



*Haringvliet: de bergingen aan de voorgevels vormen een belangrijke karakteristiek. Als bouw materiaal is gebruik gemaakt van baksteen, kunststof en betonpannen*



## 6. Provinciënwijk



### Gebiedsbeschrijving

De Provinciënwijk is gelegen in het midden van Heemstede. De wijk wordt omgeven door de Kerklaan (n), de Verzetswijk (w), de waterstrook ten noorden van de Van Merlenlaan (z) en de Raadhuisstraat (o).

De plannen voor de aanleg van een nieuwe wijk tussen de Kerklaan en de Van Merlenlaan dateren uit 1939. Pas in 1947 wordt een begin gemaakt met de aanleg. De Limburglaan verbond de nieuwe wijk met de Kerklaan.

In deze eerste na-oorlogse uitbreidingswijk is sprake van een eenvoudig patroon van rechte straten. Het straatprofiel is symmetrisch. De complexmatige bebouwing is in rijen geplaatst met een duidelijke rooilijn. De bouwblokken staan evenwijdig en haaks op de Brabantlaan. Rijteswoningen met voor- en achtertuinten bepalen het beeld.

De eengezinswoningen bestaan uit een en twee bouwlagen onder overwegend zadeldaken die gedekt zijn met helderrode Hollandse pannen. De woningen zijn gebouwd in de stijl van de Delftse School: kleinschalig en onpretentius van karakter, een opbouw van baksteen met pannen zadeldaken, soms een 'Vlaamse gevel' of dakkapel, soms een stoep, luifeltje of omlijsting van de ingangspartij. Hier en daar zijn de originele roedenverdelingen van de vensters nog aanwezig. Vanwege verkeerstechnische motieven en de woningnood wordt de wijk in de jaren zestig verder uitgebreid. De Provinciënlaan wordt aangelegd: de brede verkeersroute die Raadhuisstraat met de Kerklaan verbindt. Langs de reeds bestaande bebouwing van de wijk verrijzen flatgebouwen in de vorm van galerijflats met ruim 250 woningwetwoningen. De rooilijn van de hoogbouwblokken verspringt veelvuldig. De blokken worden door groenstroken omgeven. De begane grond is ingericht voor bergingen. De flats hebben een eenduidige, rechthoekige hoofdvorm. De 'open' voor- en achtergevels zijn opgebouwd uit horizontale stroken (ramen, balkons) die door verticale accenten worden afgewisseld. De 'gesloten' zijgevels zijn met baksteen bekleed en bezitten regelmatig geplaatste raamopeningen. De meeste flats bezitten (gewijzigde) kunststof kozijnen.

### Waardebepaling en beleid

Het bebouwingsbeeld kent een duidelijke tweedeling die bijzonder kenmerkend is. De in rechte stroken geplaatste laagbouw bestaat uit traditionele eengezinswoningen, rijteshuizen met voor- en achtertuintjes. Het zijn woningen met traditionele opbouw en rode pannendaken. Ze worden omgeven door hoge flatgebouwen waar de begane grond geen woonfunctie heeft maar als berging in gebruik is. De wijk is daarmee exemplarisch voor twee stromingen in de wederopbouwarchitectuur: de traditionele richting en de functionalistische, rationele richting.

### **Welstandsregime**

Het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing.

### **Welstandscriteria**

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de architectonische eenheid binnen de hoogbouw en binnen de traditionele woongebouwen.
- Aandacht voor erfafscheidingen.
- Dakopbouwen (technische installaties, verblijfs- en verkeersruimten) op hoogbouw moeten zorgvuldig worden vormgegeven.



*Hoogbouw langs de  
Provinciënlaan...*



*...langs de randen van de wijk*



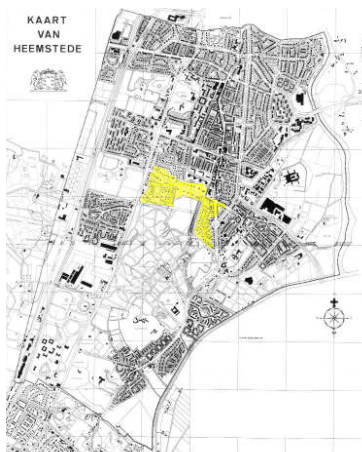
*Traditionele woningbouw in  
het...*



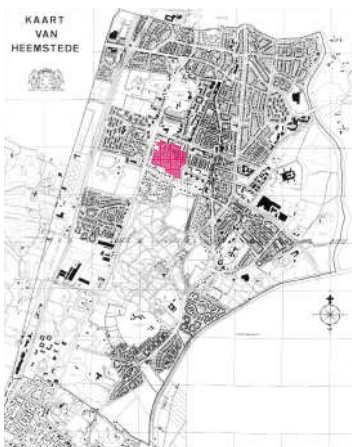
*... hart van de wijk*



## 7. Van Merlenlaan e.o.



7.1 Van Merlenlaan,  
Het Grotstuk, Molenlaan e.o.



7.2 Verzetswijk

Het welstandsgebied Van Merlenlaan e.o. ligt in het midden van Heemstede. Het gebied wordt begrensd door de Kerklaan (noord), Provincienlaan en Valkenburgerlaan (west), de Van Merlenvaart en het wandelbos Groenendaal (zuid) en de Herenweg (oost). De oost-west georiënteerde Van Merlenlaan, gelegen tussen de Herenweg en de Camplaan, vormt een belangrijk structurelement in het gebied. De laan, aanvankelijk niet meer dan een smalle duinweg, werd in 1881 in opdracht van J. B. van Merlen aangelegd. Ter weerszijden van deze brede, geaccidenteerde oost-westverbinding ontwikkelde zich vanaf 1900 individuele en parksgewijze villabouw. Bij de driesprong van de Van Merlenlaan, Camplaan en Binnenweg, nu het Raadhuisplein geheten, verrees in 1906 het Heemsteedse raadhuis.

Het gebied op en rondom het Hugo de Vriesplein, ten zuiden van de Van Merlenlaan, staat bekend als *Het Grotstuk*. Het Grotstuk is aangelegd op glooiende duingrond: een overblijfsel van de oude strandwal. De naam is ontleend aan een oude ijskelder (ijsgrot) op het landgoed Groenendaal. Vanaf 1900 worden hier forse villa's op zeer ruime kavels gebouwd. Het driehoekige woongebied aan de voet van de Van Merlenlaan, begrensd door Valkenburgerlaan, Herfstlaan en Groenendaalkade (Molenlaan e.o.), behoort niet tot het Grotstuk maar maakt vanwege de ruimtelijke structuur wel deel uit van het onderhavige welstandsgebied.

De Verzetswijk, gelegen ten noorden van de Van Merlenlaan, wordt ook wel *Het Nieuwe Grotstuk* genoemd. Zo vertoont bijvoorbeeld het stedenbouwkundig patroon op en rond het N.K.J. van Waasplein in de verte overeenkomsten met dat van het Hugo de Vriesplein. De Verzetswijk werd vanaf 1966 bebouwd met een lage en open bebouwing met veel groen en waterpartijen rondom.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

7.1 Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o.

7.2 Verzetswijk



## 7.1 Van Merlenlaan, Het Grotstuk, Molenlaan e.o.

### Gebiedsbeschrijving

De Van Merlenlaan is een brede oost-westverbinding die nabij de Herenweg een sterke glooiing vertoont. De overgang strandvlakte – strandwal is hier duidelijk waarneembaar. De openbare weg bestaat uit een rijweg en wandelpad en uit een plantsoen dat met monumentale bomen is beplant. Ter weerszijden van de weg staan villa's op ruime kavels met veel groen rondom.

Het Grotstuk is een verzelfstandige ruimtelijke eenheid met het karakter van een villapark.

Het stratenplan van Het Grotstuk kenmerkt zich door het centrale Hugo de Vriesplein dat op vijf punten door lanen wordt ontsloten. Het forse, opgehoogde middenterrein is onbebouwd en groen. Vanuit de Jac. Thysselaan is er een karakteristieke zichtlijn op het landgoed Ipenrode.

Het gebied Molenlaan e.o., het driehoekige woongebied aan de voet van de Van Merlenlaan, heeft een ruime verkaveling. De bebouwing is individueel en complexmatig.

Vanuit het gebied zijn er bepalende zichtlijnen op de markante toren van de kerk aan het Valkenburgerplein.

Het gebied wordt gekenmerkt door al dan niet vrijstaande middelgrote en grote villa's op teruggelegen posities en meestal op grote kavels in een groene omgeving. De woningen worden omgeven door veel privé en openbaar groen. De verscheidenheid aan architectuur en bouwvormen is groot. De bebouwing bestaat uit meestal twee lagen met kap. Kappen zijn gedekt met gebakken pannen of met riet. De kapvormen en -richtingen zijn gevarieerd.

Bijzondere elementen in en nabij het gebied zijn het wandelbos Groenendaal (met bijbehorende karakteristieke elementen zoals vijvers, het 'molentje', bruggen), het weilandgebied bij de Vrijheidsdreef, de Vrijheidsdreef als oude kastanjelaan, de Van Merlenvaart, de Algemene Begraafplaats.

### Waardebepaling en beleid

De Van Merlenlaan, Het Grotstuk en het gebied Molenlaan e.o. hebben een hoge ensemblewaarde wat betreft de stedenbouwkundige opzet, de ruime verkaveling, de architectonische invulling en de beplanting zowel in de vorm van privé als openbaar groen. De individualiteit, prominente verschijningsvorm en architectonische kwaliteit van de villa's in de Van Merlenlaan en Het Grotstuk zijn zeer kenmerkend. Er is sprake van een grote vrijheid aan individuele vormgeving en positionering van de villabebouwing ten opzichte van de weg waardoor de diversiteit van de bebouwing groot is. Het is van belang deze diversiteit, monumentaliteit en architectonische kwaliteit te behouden.

De gebouwen bezitten vrijwel allemaal een zekere samenhang in maat en schaal. Daar waar de afmetingen van de individuele villa's teveel afwijken (dus te groot of te klein zijn in verhouding tot de buurpanden) verzwakt de ensemblewaarde. Dat geldt ook voor bebouwing met een niet-traditioneel materiaalgebruik (betonpannen, kunststof roedenverdelingen/kozijnen).

De situeringswaarde wordt versterkt door de vrijstaande ligging in ruime en door diverse (deels forse) groenelementen bepaalde tuinen. Tezamen met het vele openbare groen, alsmede door de ligging nabij de bospercelen van het wandelbos Groenendaal is sprake van een waardevol ensemble.



## Welstandsregime

Het beleid is gericht op behoud en versterken van de bestaande stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische, villaparkachtige kwaliteiten en eigenschappen.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud en versterking van het groene, villaparkachtige karakter is uitgangspunt bij elke ingreep.
- Maat en schaal van de bebouwing zijn afgestemd op bebouwing uit de nabije omgeving.
- Vrijstaande villa's zijn individueel, afwisselend en monumentaal. Aan de architectonische verschijningsvorm worden hoge eisen gesteld.
- Daar waar het bestemmingsplan appartementen toe laat dient het gebouw te ogen als een individuele villa. (en niet als een appartementengebouw). Het tuinplan moet in het ontwerp worden meegenomen. Privé-terrassen en privé-erfafscheidingen moeten voorkomen worden.
- Liftopbouwen moeten binnen het bouwvolume blijven.

### *Bebouwing op zich*

- Panden zijn bij voorkeur voorzien van een monumentale kap.
- Het materiaalgebruik is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn ongewenst. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Kleuren zijn terughoudend.
- Groene (voor)tuinen en erfafscheidingen zijn bepalend voor het ruimtelijk beeld. Hekwerken zijn bij voorkeur traditioneel van uiterlijk en materiaal.



*Monumentale villa's in Het Grotstuk...*



...



*...langs de Van Merlenlaan...*



...



*...langs de Groenendaalkade*



*Individualiteit van de bebouwing...*



...



...







## 7.2 Verzetswijk

### Gebiedsbeschrijving

De Verzetswijk wordt omgeven door de Van Merlenlaan (zuid), de Provincienwijk (oost), de Kerklaan (noord) en de Herenweg (west). Het gebied kent een grillige structuur van gebogen wegen met veel richtingsveranderingen. Belangrijk structurelement is het N.K.J. van Waasplein: geen plein maar een straat die vanuit de Broeder Josephlaan in westelijke richting een 'cul de sac' vormt (dood loopt). Het 'plein' is rondom met bungalows bebouwd en wordt omgeven door een waterpartij (Kees van Lentsingel).

De wijk is vanaf 1966 bebouwd en kenmerkt zich door teruggelegen woningen, een lage bebouwingsdichtheid door een lage en open bebouwing met veel groen en waterpartijen.

De woningen zijn meestal vrij op de kavel gelegen en zijn omgeven door erfbeplanting.

De bebouwing is complexmatig en individueel. Kleinschalige villa's en bungalows bepalen het beeld. De woningen bestaan over het algemeen uit één, soms uit twee bouwlagen en zijn al dan niet plat afgedekt. Kapvormen, gevelbeeld, materiaal- en kleurgebruik en detaillering variëren sterk. Het materiaalgebruik wordt gekenmerkt door veel niet-traditionele materialen zoals kunststoffen en aluminium (kozijnen), bitumen (kappen) en beton(pannen).

Bijzondere elementen zijn het vele privé- en openbare groen, de waterpartijen, de groene taluds.

### Waardebepaling en beleid

Vanwege de lage en open bebouwing en het vele privé en openbare groen heeft de Verzetswijk het karakter van een villawijk. Er is sprake van een grote diversiteit in vormgeving, situering op de kavel en verschijningsvorm van de bebouwing. Afstemming van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en aandacht voor erfafscheidingen zijn van hier belang.

### Welstandsregime

Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterking van het groene, villaparkachtige karakter.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud en versterking van het groene, villaparkachtige karakter is uitgangspunt bij elke ingreep.

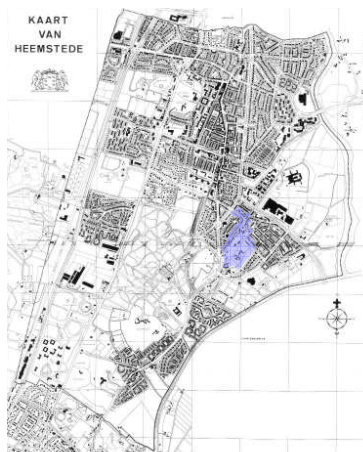
#### *Bebouwing op zich*

- Groene (voor)tuinen en erfafscheidingen zijn bepalend voor het ruimtelijk beeld.

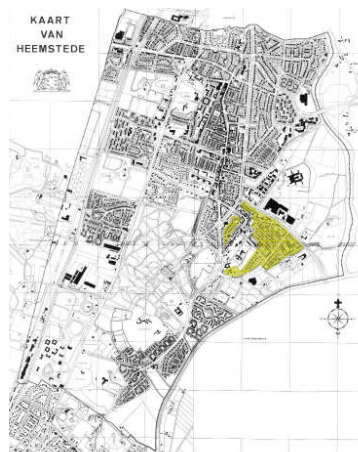




## 8. Indische wijk e.o.



8.1 'Dorp': Wilhelminaplein e.o.



8.2 Woongebied rondom de historische kern

Het welstandsgebied Indische wijk e.o. wordt begrensd door de Cruquiusweg (noord), de Ringvaart (oost), de Van Merlenvaart en jachthaven (zuid) en de Heemsteedse Dreef, en Valkenburgerlaan (west). Ook de (door de Heemsteedse Dreef in tweeën gedeelde) Camplaan valt erbinnen.

Het gebied is gedifferentieerd van karakter en kent een diversiteit aan ruimtelijke karakteristieken.

Het Wilhelminaplein behoort tot de oude dorpskom van Heemstede. Het Wilheminaaplein (tot 1898 Kerkplein genaamd) is de, van oorsprong, middeleeuwse kern waarop een aantal historische straten aantakken zoals Voor- en Achterweg, Camplaan, Cloosterweg en Molenwerfslaan.

Ook de Meerweg (tussen Achterweg en Javalaan) behoort tot de historische kern. De positie van hoofdkern of 'dorp' van de Heerlijkheid Heemstede werd mede bepaald door de situering van het slot van de Heren van Heemstede. Dit slot werd gebouwd rond 1300, nadat Heemstede door de graaf van Holland als zelfstandig ambacht was beleend.

De historische dorpskern wordt door woongebieden omgeven. Veel complexmatige volkswoningbouw is vanaf 1909 tot stand gekomen zoals de aan de oostzijde van de dorpskom gelegen Indische wijk. Maar ook al dan niet complexmatige middenstandsbouw en villa's komen voor zoals bijvoorbeeld in de Sportparklaan, Meer en Boschlaan en Meerweg.

Binnen het welstandsgebied ligt het uitgestrekte terrein van Meer en Bosch: oorspronkelijk een 17<sup>de</sup>-eeuwse buitenplaats die in 1885 werd verbouwd tot Instituut voor Epilepsiebestrijding Meer en Bosch. De in 1932 aangelegde sportvelden ter hoogte van de Sportparklaan met enkele grootschalige sportcomplexen liggen eveneens binnen het gebied.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

8.1 'Dorp': Wilhelminaplein e.o.

8.2 Woongebied rondom de historische kern



## 8.1 ‘Dorp’: Wilhelminaplein e.o.

### Gebiedsbeschrijving

Het Wilhelminaplein is de hoofdkern of ‘dorp’ van de oorspronkelijke Heerlijkheid Heemstede. Hier werd in de 15<sup>de</sup> eeuw een kapel gebouwd die in 1623 door de huidige dorpskerk wordt vervangen. De historische, ruimtelijke structuur van de pleinvormige ruimte rondom de kerk is tot op heden vrijwel intact gebleven. Dat geldt, in grote lijnen, eveneens voor de smalle, meestal bochtige straten die op het plein aantakken. Vanuit verschillende straten is er zicht op de kerktoren. Ook de watertoren aan de Nijverheidsweg vormt een bepalende zichtlijn. De Meerweg geeft zicht op de markante, uit 1868 daterende, villa Achterweg 11 (oorspronkelijk de pastorie). Op het Wilhelminaplein vormt nr 12, gelegen op de hoek van het Wilhelminaplein, de Camplaan en Cloosterweg een stedenbouwkundig belangrijke (noordwestelijke) markering en begrenzing van het plein. Deze, in oorsprong 17<sup>de</sup>-eeuwse herberg, ligt bovendien in de zichtlijn van de Camplaan. De bebouwing is al dan niet aaneengesloten, kleinschalig, individueel en divers en bestaat voornamelijk uit één soms uit twee bouwlagen met kap. Goot- en nokhoogten en nokrichtingen verschillen (binnen een zekere marge). De bebouwing varieert in ouderdom. Veel panden dateren in hun verschijningsvorm uit de 19<sup>de</sup> eeuw maar bezitten een oudere kern. De bouwstijl is ambachtelijk en traditioneel. De hoofdmassa is vaak vrij vlak. Wel is er meestal een grote verscheidenheid en verfijning in detaillering en profilering. Er is een grote aandacht voor ambachtelijke elementen zoals metselwerk, voegwerk, geprofileerde kozijnen, lijstwerk, sierornamenten e.d. Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit al dan niet gepleisterde en geschilderde baksteen, hout, glas (in lood), keramische pannen. Kleuren zijn rustig en terughoudend.

Bijzondere elementen zijn de Nederlands Hervormde Kerk (rijksmonument), het restaurant Het Wapen van Heemstede (rijksmonument), de voormalige stalhouderij op de hoek Wilhelminaplein – Achterweg (rijksmonument), Wilhelminaplein 12, de oorspronkelijk uit de 17<sup>de</sup> eeuw daterende Voorwegschool met vroegere schoolmeesterswoning gelegen vlak achter de Hervormde Kerk.

### Waardebepaling en beleid

Het Wilhelminaplein en de straten die er op uitkomen behoren tot het historische ‘Dorp’ Heemstede. Het dorps karakter geeft het plein met de aantakkende, relatief smalle straten een hoge belevingswaarde. De pleinvormige ruimte, de dorpsstraten, de kleinschalige bebouwing en de historische gelaagdheid zijn bijzonder karakteristiek. De Hervormde Kerk en het omringende groene voormalige kerkhof zijn zeer beeldbepalend. In de bebouwing zijn individualiteit, afwisseling, kleinschalige parcellering, gevelgeleding en detaillering essentiële ruimtelijke factoren. De ensemblewaarde van het totaal is van groot belang. Daar waar bebouwingsschaal, parcellering en verschijningsvorm teveel afwijken is er al snel sprake van een aantasting. De inrichting als parkeerterrein is eveneens minder geslaagd.

### Welstandsregime

Het welstandstoezicht is gericht op handhaven, herstellen en versterken van de kleinschalige, ‘dorps’ karakteristiek. Belangrijke aandachtspunten zijn de individualiteit van de bebouwing, kleinschalige parcellering, ensemblewerking en aandacht voor materiaal, kleur en detaillering.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud en versterking van de kleinschalige, ‘dorpse’ karakteristiek met aandacht voor de individualiteit, kleinschaligheid en diversiteit van de bebouwing.
- Zichtlijn op de watertoren behouden.
- Voorgevels zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
- Nieuwbouw moet zich voegen in het totale ensemble en dient de samenhang niet te doorbreken. Afstemming op het ritme, de afmetingen, de ontsluiting, materialisering, kleur en detaillering van de historische bebouwing is uitgangspunt.

### *Bebouwing op zich*

- Materiaal-, kleurgebruik en detaillering zijn in samenhang met het karakter van de omgeving. Het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, natuursteen, gebakken pannen zijn in deze omgeving geëigend. Kunststof kozijnen, plaatmaterialen en betonpannen zijn ongewenst. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten. Kleuren zijn terughoudend.



*Wilhelminaplein, zicht op kerk*



*Wilhelminaplein 12 vormt een stedenbouwkundig belangrijke markering en begrenzing van het plein*



*Zicht op de kerk vanuit de Achterweg*



*Zicht op de voormalige pastorie villa Achterweg 11 vanuit de Meerweg*



*Verschijningsvorm, kleurstelling (crèmekleurig pleisterwerk) en uitstraling van de nieuwbouw passen niet in de historische omgeving van het Wilhelminaplein*



*Markante bakstenen zijgevels van de bebouwing van de complexen van Meer en Bosch in de smalle Voorweg*



*De vooroorlogse woningwoningen aan de westzijde van het Wilhelminaplein maken deel uit van een daarachter gelegen groter complex*



*Het plein kent een aantal rijksmonumenten zoals Het Wapen van Heemstede dat uit de 18<sup>de</sup> eeuw dateert*



## 8.2 Woongebied rondom de historische kern

### Gebiedsbeschrijving

De woongebieden rondom de historische kern zijn veelal complexmatig tot stand gekomen. Aan de oostzijde van de dorpskom, tussen het Oude Slot en het dorp, ligt de Indische wijk. De wijk werd vanaf circa 1910 bebouwd met complexmatige woningen binnen een eenvoudig, rechthoekig stratenpatroon. De brede, groene Javalaan vormt een noordoost-zuidwest lopende as die het gebied in tweeën deelt.

Aan de westzijde van het Wilhelminaplein staat een aantal woningwetwoningen uit 1922 die deel uitmaken van een daarachter gelegen groter complex. Het complex werd in opdracht van woningbouwvereniging *Heemstedes Belang* als stedenbouwkundige en architectonische eenheid ontworpen. Het bestaat uit gevarieerde complexmatige architectuur binnen een afwisselend stratenplan dat kenmerken heeft van de Engelse Tuinstad. Vroeg 20<sup>ste</sup>-eeuwse sociale woningbouwcomplexen staan ook aan de Drieherenlaan en Cloosterweg.

De complexmatige woningbouw, al dan niet met eigen voortuintjes, is kleinschalig en meestal aaneengesloten. Voorgevels zijn georiënteerd op de straat. De meeste vooroorlogse bebouwing bestaat uit één bouwlaag met kap op niet al te brede kavels. Daar waar geen kap is toegepast (enkele blokken in de Indische wijk) is sprake van twee bouwlagen (soms later verhoogd met een kap).

De complexmatige na-oorlogse bebouwing bestaat vooral uit twee bouwlagen met kap.

De architectuur is meestal eenvoudig en soms gevarieerd door inspruing van geveldelen en afwisseling van lijst- en topgevels. Soms zit centraal in het bouwblok of in een binnen- of buitenhoek een poort die naar een binnenterrein leidt. Binnen de complexmatige bouw bestaat een grote mate van architectonische homogeniteit. De gevelwanden bestaan voornamelijk uit schoon metselwerk. De gevelopeningen bestaan uit hout of uit kunststof. Daken zijn gedekt met gebakken of betonpannen. Op een aantal plaatsen hebben de tweelaags woningen intussen een extra verdieping gekregen. Hierbij is in het algemeen per blok dezelfde opbouw gekozen.

Tussen Javalaan en Glipperdreef ligt de Sportparklaan, gelegen tegenover gemeentelijke sportvelden. Samen met de aangrenzende Meer en Boschlaan behoort dit strookje ruim opgezette twee en meer onder één kap geplaatste woningen met (voor)tuinen ruimtelijk gezien bij de bebouwing langs de Heemstedse Dreef en Valkenburgerlaan. De baksteenarchitectuur en de markante pannendaken zijn kenmerkend.

Bijzonder element is Het Oude Slot: een overblijfsel van het roemruchte middeleeuwse slot van de Heren van Heemstede dat rond 1300 aan de monding van het Spaarne werd gebouwd en in 1810 grotendeels werd afgebroken. Tegenwoordig resten nog twee poorten en een aantal gebouwen van het oude buitenhof. Bijzonder element binnen het woningbouwcomplex Nicolaas Beetsplein e.o. is de ingemetselde siertegel bij elke woning met daarop een eigen spreuk.

### Waardebepaling en beleid

Samenhang in stedenbouw en architectuur en in traditionele stijl gebouwde, complexmatig tot stand gekomen, eengezinswoningen vormen de algemene karakteristiek. De samenhang tussen straatprofiel, beplanting (openbaar – privé-groen) en de veelal kleinschalige woningen is kenmerkend. Veel vooroorlogse eengezinswoningen in de Indische wijk zijn in het verleden met kapverdiepingen (in de vorm van afgeplatte zadel- en schilddaken) vergroot. Het toepassen van andere materialen dan de oorspronkelijke beïnvloedt de kwaliteit in negatieve zin. Zo zijn bijvoorbeeld tijdens renovaties veel houten gevelopeningen door kunststof vervangen.



## Welstandsregime

Het welstandstoezicht is gericht op behoud van de kleinschalige karakteristiek. Belangrijk aandachtspunt is het behoud van de compositie van het bouwblok of blokken in samenhang met de openbare ruimte.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de architectonische samenhang binnen de complexmatig tot stand gekomen woningen.
- Sportparklaan, Meer en Boschlaan: behoud van de samenhang binnen de met meer onder één kap gebouwde woningen en aandacht voor groene voortuinen en erfafscheidingen. Baksteengevels mogen niet geschilderd of gepleisterd worden. Alleen traditionele materialen zijn toegestaan (baksteen, hout of staal, zink, gebakken pannen). Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Bij woningen die met hun achtergevels grenzen aan de Cruquiusweg is extra aandacht vereist voor achtergevel, aan-, uit- en bijgebouwen en erfafscheidingen

### *Bebouwing op zich*

- Bij voorkeur worden materialen toegepast die tot de oorspronkelijke hoofdmassa behoren.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omgeving.



*Woningwetwoningen uit 1922 rondom het Nicolaas Beetsplein*



*Samenhang bebouwing en groene openbare ruimte in de Laan van Insulinde*



*Complexmatige bouw langs de Cruquiusweg*



*Complexmatige bouw in de Timorstraat*



*Karakteristieke baksteenarchitectuur en markante kappen in de Meer en Boschlaan*



*Identieke dakopbouw van recente datum in de Javalaan*



*Complexmatige bouw in de Javalaan: aandacht voor kapvormen, architectonische details en traditionele materialen*

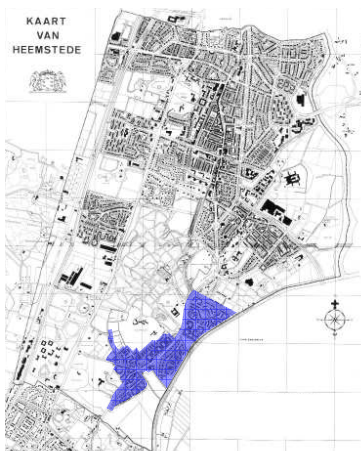


*Behoud van architectonische samenhang binnen de bouwblokken in de Ir. Lelylaan*





## 9. De Glip



Het welstandsgebied De Glip ligt in het zuidelijk deel van Heemstede. Het gebied wordt begrensd door de Van Merlenvaart (noord), de Ringvaart (oost), de gemeente Bennebroek (zuid), de historische landgoederen De Gliphoeve, Mariënheuvel en Bosbeek (west). De Glipperdreef en de in het verlengde daarvan gelegen Glipperweg vormt de belangrijkste noordoost – zuidwest georiënteerde doorgaande route richting Bennebroek.

Het buurtschap De Glip is oorspronkelijk de hoofdkern van het zuidelijk deel van de heerlijkheid Heemstede dat tot 1653 groter was omdat hiertoe een gedeelte van de huidige gemeente Bennebroek behoorde. Aanvankelijk Prinsenbuurt of Prinsenzandvaart geheten kreeg het buurschap in de 18<sup>de</sup> eeuw de naam De Glip. In de eerste helft van de 17<sup>de</sup> eeuw wordt de Glipperweg begrensd door een grote hoeveelheid blekerijen. De huidige bollenvelden tussen Kadijk en buitenplaats Huis te Manpad en de historische buitenplaats De Gliphoeve, vroeger lijnwaadblekerij Bleeklust, herinneren nog aan die periode. In 1650 verrijst korenmolen de Nachtegaal aan de Glipperweg. Van de molen, die in 1760 door een stenen exemplaar wordt vervangen, rest nu nog de romp.

Binnen De Glip is de Prinsenlaan, een rechte verbindingroute tussen Glipperweg en Herenweg, een historische route. De met bomen omzoomde weg voert langs een aantal historische buitenplaatsen. Dat historische karakter geldt ook voor de Kadijk, oorspronkelijk een slingerende dijkweg tussen de Prinsenlaan en de Herenweg.

De Glip verliest de afzonderlijke ligging door uitbreiding van de woningbouw vanaf de jaren twintig van de 20<sup>ste</sup> eeuw. Ten westen van de Glipperweg wordt een deel van de afgezande strandwal tussen deze weg en het landgoed Mariënheuvel bebouwd. Uitbreiding vindt eveneens plaats in het oostelijk veengebied tussen Glipperweg en de Ringvaart en Haarlemmermeerpolder. Aan de westzijde van de Kadijk wordt in de jaren twintig een klein woningbouwcomplexje (Talmastraat) gebouwd. In de decennia daarna ontstaan de wijken Glip I (1932 Troelstralaan e.o., 1956 Dr. J.R. Thorbeckelaan e.o.), en Glip II (Korhoenlaan e.o.). De wijk Merlenhoven dateert uit 1983-89.

De circa 500 woningen zijn gebouwd op het zogenoemde Land van Schie: een groot stuk grasland. De wijk vormt de overgang tussen het wandelbos Groenendaal en het open landschap van de ingepolderde Haarlemmermeer.

De meest recente uitbreidingen zijn de woningbouwcomplexen Prinsessenhof e.o. en J. Dixlaan e.o.

## De Glip

### **Gebiedsbeschrijving**

De Glipperdreef en Glipperweg vormen de historische structuurdrager van het voormalige buurtschap De Glip. De brede, langgerekte hoofdroute heeft een bochtig verloop en voert langs historische buitenplaatsen, woningbouwcomplexen, vaarten. De weg heeft ter hoogte van de Glipperbrug een relatief sterk gebogen profiel. De 18<sup>de</sup>-eeuwse molenromp (Molen van Höcker) vormt een belangrijke zichtlijn en een beeldbepalend accent. De één- en tweezijdige bebouwing langs De Glipperdreef bestaat voor het grootste deel uit complexmatig tot stand gekomen woningen maar heeft ook een klein uit 1978 daterend winkelcentrum. De tweezijdige lintbebouwing langs de Glipperweg tussen Prinsenlaan en buitenplaats De Gliphoeve behoort tot het historische centrum van het buurtschap: een gebied van wonen, werken en winkels. Sterk verspringende rooilijnen, oud en nieuw, klein en groot, vrijstaand en aaneengesloten staan naast hier elkaar. De individualiteit van de woningen is kenmerkend. Dat individuele, kleinschalige karakter is eveneens bepalend voor de bebouwing langs Prinsenlaan en Kadijk. In de loop van de jaren heeft complexmatige woningbouw zich er tussen gevoegd.

De complexmatige woongebieden ten oosten en ten westen van de Glipperweg en Glipperdreef zijn samenhangende stedenbouwkundige eenheden uit verschillende perioden van de 20<sup>ste</sup> eeuw. De stratenplannen bezitten soms bijzondere kwaliteiten door gebogen en geknikte straten en de inpassing van pleintjes, plantsoenen en veel privé- en openbaar groen. Vrijwel alle bebouwing is complexmatig tot stand gekomen. De bebouwing is kleinschalig en aaneengesloten waarbij de individuele woning deel uitmaakt van een blok of rij. Materiaal- en kleurgebruik en detaillering zijn dan binnen dezelfde architectonische eenheid overeenkomstig. De bebouwing bestaat meestal uit één soms uit twee bouwlagen met kap. Kappen zijn vaak gedekt met rode of donkere (beton)pannen. Gemetselde schoorstenen vormen nogal eens een repeterend element. De gevelwanden bezitten over het algemeen weinig plasticiteit. Gevels zijn meestal opgetrokken uit baksteen, soms met beschot bekleed. Kunststof (kozijnen, dakkapellen) komt vaak voor. Bijzondere elementen zijn de verschillende historische buitenplaatsen, de molenromp aan de Glipperweg, de Glipperbrug met het als onderdeel van het brugontwerp gebouwde tramhuisje (1933), de Van Merlenbrug, de Ringvaart met aangrenzende natuurgebieden en de verschillende zandvaarten.

### **Waardebepaling en beleid**

De historische kern van het voormalige buurtschap De Glip is nog altijd herkenbaar. Voor deze kern (gelegen op en rondom Glipperweg, Prinsenlaan en Kadijk), ligt de nadruk op het versterken van de bestaande en historische kwaliteit zoals de individualiteit en de kleinschaligheid van de bebouwing, het behoud van verspringende rooilijnen en behoud van het 'dorpse' karakter. De complexmatig tot stand gekomen woningbouwcomplexen rondom deze historische kern hebben hun stedenbouwkundige en architectonische samenhang weten te behouden. Ondanks de individualiteit van de woningen en bouwblokken is de onderlinge samenhang groot. Bijvoorbeeld in de wijk Merlenhoven lijkt het door de sterk verspringende rooilijnen alsof iedere woning anders is terwijl ze wel als rijwoningen zijn gebouwd. Hierdoor vallen daktoevoegingen nauwelijks op en zijn daarom ook niet storend. Glip I en II kent een sterke eenheid in de bebouwing. Hier worden eenvormige rijtjeswoningen in blokken herhaald. Individuele toevoegingen (aan- en uitbouwen) aan de woning hebben hier tot voorbeeld gediend voor andere woningen waardoor de samenhang versterkt wordt. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de architectonische en stedenbouwkundige eenheid.

### **Welstandsregime**

Het beleid is gericht op het behoud en versterken van het beeld van lintbebouwing langs de historische kern (Glipperweg, Prinsenlaan, Kadijk). Behoud van kleinschaligheid en individualiteit van de woningen is daarbij van groot belang.

Voor de complexmatige bebouwing ten oosten en ten westen van Glipperweg en Glipperdreef is het beleid gericht op behoud van de architectonische samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheid.

### Welstandscriteria

#### *Bebouwing en omgeving*

- Glipperweg, Glipperdreef, Kadijk, Prinsenlaan: gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
- Historische kern De Glip (Glipperweg, Prinsenlaan, Kadijk): gebouwen zijn individueel, kleinschalig en afwisselend. Langs de Glipperweg dienen verspringende rooilijnen en wisselende goot- en nokhoogten te worden behouden.
- Complexmatige woningbouw: architectonische samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheid behouden. Er dient te worden aangesloten op het ritme, de oriëntatie, ontsluiting en vormgeving van de bestaande bebouwing in de omgeving.

#### *Bebouwing op zich*

- Historische kern De Glip: materiaalgebruik is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving. Alleen traditionele materialen (baksteen, pleisterwerk, hout of staal, zink, gebakken pannen) zijn toegestaan. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten. Kleuren zijn terughoudend.
- Complexmatige woningbouw: verschijningsvorm, materiaal- en kleurtoepassing en detaillering van gevels en dak afstemmen op de bestaande bebouwde omgeving of de stijl van het betreffende pand.
- Bij de complexmatige bouw in Merlenhoven gaan dakkapellen boven dakkapellen aan de achterkant tot de mogelijkheden behoren. Tot september 2007 was dat niet het geval. Het betreft hier de woningen met over twee lagen doorgaande langskappen aan de achterzijde. (dus niet met dwarskap)
- Een aanvraag voor plaatsing van een dakkapel boven een bestaande dakkapel wordt beoordeeld door de commissie welstand. Indien de aanvraag wordt goedgekeurd wordt deze als trendsetter voor het betreffende bouwblok aangewezen.
- Uitgangspunt voor de beoordeling van een dakkapel boven een bestaande dakkapel blijft in eerste instantie de loketcriteria voor dakkapellen. De commissie welstand zal met name adviseren over de afmetingen, (met name de hoogte) materialisering en plaats in het dakvlak.



*Historische kern van De Glip: gebouwen zijn kleinschalig, individueel en 'dorps' van karakter*



*Kleinschalige bebouwing langs de vaart*



*De bebouwing in de historische kern is traditioneel en eenvoudig*



*Aandacht voor erfafscheidingen langs boofdroutes (Glipperweg) is noodzakelijk*



*Complexmatige bouw in Glip II. Schoorstenen vormen een repeterend element*



*Complexmatige bouw langs de Glipperdreef*

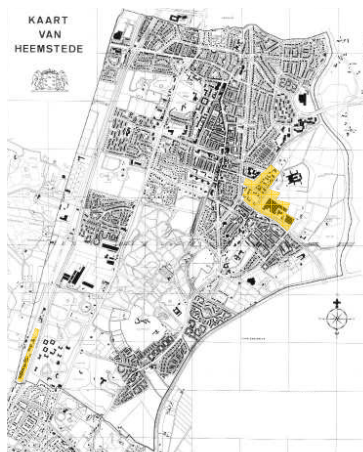


*Complexmatige bouw in Merlenhoven...*



*... De samenhang is ondanks bouwkundige aanpassingen intact gebleven*

## 10. Bedrijventerreinen



### Gebiedsbeschrijving

Het gebied tussen Heemsteeds Kanaal, Landgoed Hageveld, sportvelden en de Cruquiusweg maakt deel uit van een bedrijventerrein. Het gebied ligt aan de oostzijde van Heemstede. De Cruquiusweg, gelegen tussen Wipperplein en Ringvaart, vormt een harde zuidwestelijke grens. Aan de noordzijde ligt de Haven die via het in 1916 aangelegde Heemsteeds Kanaal aansluit op het Spaarne. Het landgoed Hageveld ligt, als een excentrische groene enclave, aan de oostzijde. De watertoren, de koepel van Hageveld en villa 't Clooster vormen markante zichtlijnen.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten door de Parallelweg, Nijverheidsweg en Van den Eijndekade. Er is een doelmatige, rechtlijnige verkaveling. De rooilijnen zijn min of meer recht met uitzondering van de bebouwing langs de Parallelweg waar sterk verspringende rooilijnen overheersen.

De bedrijfsbebouwing is meestal vrijstaand en langgerekt. De massa van de gebouwen wisselt.

De bebouwing is utilitair en eenvoudig. Kwalitatieve accenten zijn soms aanwezig langs de Parallelweg. De bedrijfsgebouwen bestaan uit één of twee bouwlagen en zijn meestal plat afgedekt.

De materialen bestaan uit (lichtgekleurde) baksteen, beton, plaatmateriaal, damwandprofielen.

Er zijn veel blauw en rode kleuraccenten. Het maaiveld is in gebruik als weg, als parkeerterrein en voor bedrijfsreclame en -vlaggen.

Een secundaire zone met de functie bedrijventerrein ligt in het meest zuidelijke deel van de Leidsevaartweg, ingeklemd tussen spoorweg en Leidsevaart.

### Waardebepaling en beleid

Het welstandsbeleid is er op gericht bedrijventerreinen langs de randen, in het bijzonder de zone langs de Cruquiusweg en langs de Leidsevaart, een kwalitatief aantrekkelijk gezicht te geven.

### Welstandsregime

Het handhaven en stimuleren van een basiskwaliteit zijn uitgangspunt voor het welstandsbeleid.

Als belangrijke toegangsweg tot Heemstede behoeft de zone langs de Cruquiusweg extra aandacht.

Dat geldt ook voor de zone langs de Leidsevaartweg en de spoorweg.

## Welstandscriteria

### *Bebouwing en omgeving*

- Voorgevels zijn georiënteerd op de straat.
- Blinde straatwanden vermijden.
- Hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.

### *Bebouwing op zich*

- Hallen en loodsen hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- Grote lengtes gevelwand kunnen door middel van materiaal of vorm worden geleed.
- Detaillering van kozijnen, daklijsten, regenpijpen e.d. is eenvoudig maar zorgvuldig.
- Aandacht voor hekwerken, bedrijfsreclame op en aan de gevel en op het eigen terrein.



*Eenvoudige, utilitaire  
bedrijfsgebouwen langs de  
Haven...*



*...en langs de Nijverheidsweg*



*Extra aandacht voor  
bedrijfsgebouwen langs de  
Parallelweg*

## 10a. Watertoren

(Criteria, zoals vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 28 oktober 2004)

Het betreft hier het gebied gelegen tussen de Cruquisweg, Heemsteedse Dreef, Van den Eijndekade en Nijverheidsweg.

Voor het Plan Watertoren zijn de volgende welstandscriteria geformuleerd.

### Welstandscriteria

#### Plandeel Raster

##### *Bebouwing en omgeving*

- Er dient sprake te zijn van architectonische samenhang. De semi-openbare ruimte in dit plandeel is volledig op het dek van het half verdiepte parkeersouterrain gesitueerd en heeft een gevoelsmatig besloten karakter. Extra aandacht moet worden besteed aan het (visuele) contact tussen het niveau van de openbare buitenruimte en het parkeersouterrain. Grote uitsparingen waarin ook bomen kunnen groeien genereren een prettig verblijfsklimaat in de parkeergarage gecreëerd.
- Privé buitenruimten op het dek van de halfverdiepte parkeergarage aan de oostzijde van het plandeel ter plaatse van de nieuwe waterpartij en dienen te zijn opgenomen in de oksels van het desbetreffende bouwvolume.
- Privé buitenruimten op het dek van de halfverdiepte parkeergarage, grenzend aan de semi-openbare ruimte dienen mee ontworpen te worden en deel uit te maken van de bebouwingsmassa en zijn slechts toegestaan binnen het bestemmingsvlak..
- Gestapelde appartementen dienen binnen de woongebouwen te ogen als eenheid met een eenduidige materialisering en bijzondere kwaliteit.

##### *Bebouwing op zich*

- Per woning travee zijn de gebouwdelen afgewerkt met een lessenaarsdak. materialisering in keramisch materialen in de historische 'couleur' locale, alternatieven moeten voorgelegd worden aan de Welstand commissie
- Materiaalgebruik is kwalitatief hoogwaardig en in samenhang met het karakter van de omgeving, met name de Heemsteedse Dreef.
- Kleuren zijn terughoudend.
- Dakkapellen, c.q dakopbouwen zijn niet toegestaan
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwdelen dienen mee ontworpen te worden.
- De samenhang met de bebouwingsmassa dient tevens tot uitdrukking te worden gebracht door materiaalkeuze en detaillering.

### **Plandeel Schip + Accent:**

#### *Bebouwing en omgeving*

- Architectonische samenhang tussen Schip en accent
- Dialoog tussen water en park is afleesbaar aan de aangrenzende gevels. overgangen dienen zorgvuldig te worden vormgegeven.
- Materialisering is traditioneel (baksteen, hout, staal, gebakken pannen, verticaal) geschilderde en/of gepleisterde gevels zijn niet toegestaan
- Parkeer souterrains mogen vanaf de openbare ruimte niet primair zichtbaar zijn.

#### *Bebouwing op zich*

- De woongebouwen zijn een architectonische eenheid. Doorlopende galerijen en grootschalige programmaonderdelen dienen vermeden te worden.
- Kleuren zijn terughoudend.
- De woongebouwen zijn voorzien van een plat dak. Dakopbouwen, niet passend in de andere uitbouwen.
- Hemelwater afvoeren inpandig (niet op de gevels)
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwdelen dienen meeontworpen te worden

### **Plandeel Park Noord + Park Zuid**

#### *Bebouwing en omgeving*

- Karakteristiek is de positionering van de zes solitaire woongebouwen in het watertorenpark ten opzichte van de lege oost- west- as en de markante watertoren.
- Aan de architectonische verschijningsvorm worden bijzondere eisen gesteld.
- Maat en schaal van de woongebouwen is aan elkaar gerelateerd.
- Privé-buitenruimten komen incidenteel alleen daar voor waar zij zijn omschreven in het stedenbouwkundig plan.
- De plint is in alle gevallen over een bouwlaag afleesbaar middels materialisering en/of accentuering.
- Architectonische samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheid.

#### *Bebouwing op zich*

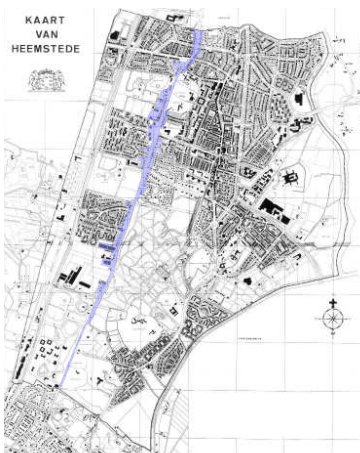
- Materialisering van de zes woongebouwen is eenduidig, detaillering overeenkomstig.
- kleuren zijn terughoudend.
- erfafscheidingen in de vorm van hagen of lage gemetselde muurtjes alleen daar waar strikt noodzakelijk.
- aan- en uitbouwen zijn niet toegestaan.
- Erkers en balkons vormen zelfstandige herkenbare bouwdelen.
- Hemelwater afvoeren inpandig (niet op de gevel).
- Technische ruimten, liftopbouwen en overige ondergeschikte bouwdelen dienen meeontworpen te worden

**Criteria, zoals vastgesteld bij besluit van de raad d.d. 28 oktober 2004**





## 11. Herenweg



### Gebiedsbeschrijving

De Herenweg ligt op de westelijke rand van de strandwal van Haarlem-Heemstede-Bennebroek. De route dateert uit de middeleeuwen, de naam uit 1907. De weg is een belangrijke noord-zuid schakel tussen Haarlem en Bennebroek en maakt onderdeel uit van de oude kustroute tussen Alkmaar en Den Haag. Door de situering op de grens van strandwal en lagere, vlak gelegen delen kent de weg een relatief sterke reliëfwerking. Vooral ter hoogte van de Van Merlenlaan en ten zuiden daarvan is dat goed merkbaar.

Kenmerkend voor het gebied zijn de vele historische landgoederen en buitenplaatsen in een lineaire reeks aan beide zijden van de Herenweg maar vooral in het strandvlakteveen aan de westzijde van de weg. Ze worden afgewisseld met woongebieden en tuinbouwgronden. Enkele 'buitens' zijn in de loop der tijd gesloopt en vervangen door appartementen-, zorg- of kantoorcomplexen.

De Herenweg vertoont van noord naar zuid verschillende 'gezichten':

1. Een verstedelijkt deel tussen de gemeentegrens Haarlem en de kruising met de Zandvoortselaan/Lanckhorstlaan. De bebouwing heeft overeenkomsten in maat en schaal.
2. Lintbebouwing afgewisseld met enkele landgoederen in het gebied tot de kruising Eykmanlaan/Kerklaan. De bebouwing verschilt in maat en schaal.
3. Een landschappelijk deel tussen de Eykmanlaan/Kerklaan en de gemeentegrens Bennebroek. Het landschap (landgoederen, groene gebieden zoals Groenendaal en bollenvelden) en het reliëf daarbinnen staan op de voorgrond. De bebouwingsintensiteit neemt af, de bebouwing concentreert zich voornamelijk aan één zijde en landgoederen nemen een belangrijke plaats in.

In zijn totaliteit is de bebouwing langs de Herenweg meestal vrijstaand, soms aaneengesloten en variërend in maat, schaal, hoogte, kapvorm en –richting, gevelbreedte, gevelbeeld, materiaalgebruik en detaillering. Ook (voor)tuinen verschillen, indien aanwezig, van afmeting. Er is sprake van een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën zoals vrijstaande villa's, buitenhuizen, al dan niet aaneengesloten eengezinswoningen, kantoorbebouwing, zorginstellingen, gestapelde woonbebouwing, enkele kerken, utilitaire complexen en een enkele boerderij. De bebouwing is doorgaans individueel vormgegeven en oriënteert zich op de Herenweg.

Bijzondere elementen zijn de vele buitenplaatsen en landgoederen met omringende parken en/of tuinen en bijbehorende doorzichten, het wandelbos Groenendaal met vijver en monumentale entreepartijen en zicht op het villapark Het Grotstuk, de voormalige bollenschuur met het omringende open 'bollenlandschap', de gedenknaald op de hoek van de Manpadslaan, de 18<sup>de</sup>-eeuwse boerderij De Dinkelhoeve en de St. Bavokerk.

### **Waardebepaling en beleid**

De Herenweg is een historische weg en een belangrijk lineair accent met een keur aan landgoederen en groene gebieden, bijzondere gebouwen en monumenten. Vanwege de situering op de grens van strandwal en strandvlakte heeft de weg reliëf. De geleidelijke overgang tussen het verstedelijkte, noordelijke deel naar het landschappelijke, zuidelijke deel is bijzonder karakteristiek. Dat geldt ook voor de regelmatige afwisseling van landgoederen en het open tuinbouwgebied tussen Leidsevaart en Herenweg en de bebouwde delen (landschappelijk mozaïek genaamd). Daar waar de bebouwingsmassa teveel afwijkt van de omgeving (te hoog of te laag is), de bebouwing niet op de weg is georiënteerd, niet recht in de rooilijn staat en de verschijningsvorm te weinig architectonische kwaliteit of een armoedig materiaalgebruik bezit wordt de beeldkwaliteit van de Herenweg aangetast.

### **Welstandsregime**

Als historische structuurdrager is de weg van grote betekenis voor het beeld van Heemstede. Het welstandsbeleid is gericht op behoud en de versterking van de cultuurhistorische herkenbaarheid. Hierbij gaat het vooral om het bevorderen van het individuele karakter van de bebouwing, de oriëntatie van de bebouwing, de positionering in de rooilijn en aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige verschijningsvorm van de bebouwing.

### **Welstandscriteria**

#### *Bebouwing en omgeving*

- Behoud van de kenmerkende verschillen en overgangen tussen het verstedelijkte, noordelijke deel en het landelijke, zuidelijke deel.
- Behoud van de landschappelijke kenmerken zoals de glooiing in het landschap, de dicht beboste en reliëfrijke strandwal en de lichter beboste westelijke strandvlakte, de doorzichten en het monumentale 'groen'.
- Bebouwing staat recht in de rooilijn.
- De voorgevel van de hoofdmassa is georiënteerd op de Herenweg.
- Groene (voor)tuinen en erfafscheidingen zijn mede bepalend voor het beeld in dit gebied. Behoud van groene voortuinen is essentieel evenals erfafscheidingen in de vorm van hagen, houten of ijzeren hekwerken of gemetselde muurtjes. Bij aanvragen voor nieuwbouw moet de erfafscheiding, voor zover grenzend aan de openbare ruimte, op de aanvraagtekening te worden aangegeven.
- Landgoederen en Groene Gebieden: voor hekwerken, reclame- of andere bouwplannen, gelegen in het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden" gelden specifieke welstandscriteria. Zie daarvoor de *Welstandscriteria voor Specifieke Bouwwerken* (pag. 79).

*Bebouwing op zich*

- Aan de architectonische verschijningsvorm van nieuwbouw worden hoge eisen gesteld. Dat geldt ook voor het materiaalgebruik. Kunststof en aluminium kozijnen, plaatmaterialen en damwandprofielen zijn niet gewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekkingen op in het zicht zijnde dakvlakken van kappen en erkers. Indien kozijnuitvoering in een andere materialisering gevraagd wordt moet de detaillering, profilering en vormgeving ter advisering worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.
- Het kleurgebruik is terughoudend.



*Historische buitenplaatsen*



*Monumentale villa's*



*Kantoorgebouwen*



*Voormalige bollenschuur*



*Gestapelde woonbebouwing die wat betreft maat en schaal, rooilijn en verschijningsvorm een wezensvreemd element is*



*Individualiteit en architectonische kwaliteit van vrijstaande villa's*



*Een geschikt ontwerp voor een bedrijventerrein maar niet voor de Herenweg*



*Hekwerken over een grote lengte dienen te worden vormgegeven*



## ❖ **Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken**

Voor *rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten* en voor *bouwwerken gelegen in het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden"* geldt een afzonderlijk beoordelingskader met specifieke welstandscriteria.

### **- Monumenten**

Heemstede heeft 79 rijksmonumenten en 32 provinciale monumenten. Een gemeentelijke monumentenlijst is in voorbereiding. Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 omschrijft wat verboden is ten aanzien van rijks- en provinciale monumenten. Dit artikel regelt via een vergunning de instandhouding van de monumentale waarden van het monument.

Alle ingrepen aan monumenten zijn bouw- en monumentenvergunningplichtig. Dat geldt ook voor ingrepen die elders vergunningsvrij zijn. Wijzigingen aan monumenten moeten dus altijd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten worden voorgelegd. De *welstandscriteria voor monumenten* zijn gericht op handhaven, herstel en versterken van de historische karakteristieken van het monument (exterieur en interieur) en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

*Welstandscriteria voor monumenten:*

- Zonder vergunning van de gemeente mag aan een monument niets worden veranderd, onttrokken of toegevoegd. Bij een verbouwing moet de eigenaar een bouwvergunning en een monumentenvergunning aanvragen.
- Voor elke bouwkundige ingreep van enige omvang aan een monument wordt een bouwhistorisch onderzoek gevraagd (bijlage 4). De gemeente bepaalt, naar aanleiding van de aard en omvang van de ingreep, of en op welke wijze dit onderzoek gebeurt.
- De aard en de structuur van het monument vormen vaak beperkende voorwaarden voor nieuwe gebruikseisen. Kortom: niet alle functies passen in elk monument.
- Het gebruik van natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, natuursteen en gebakken pannen is kenmerkend voor de meeste monumenten. Dit aspect vormt, tezamen met de architectonische detaillering, een van de monumentale waarden van het gebouw en verdient dus intense aandacht.
- Het vervangen van kozijnen en andere gevelonderdelen door kunststof en/of aluminium is niet toegestaan. Dat geldt eveneens voor het vervangen van keramische dakpannen door (sneldekkende) betonpannen of bitumineuze bedekkingen.
- Om de authenticiteit van de bestaande raamprofielen zoveel mogelijk te handhaven is het gebruik van voorzetbeglazing (aan de binnenzijde) te prefereren boven dubbele beglazing. Bij dubbele beglazing wijzigen de slanke raamprofielen namelijk in (te) dikke profielen, met name bij ruiten met roedenverdeling.
- Behoud van historisch waardevolle interieuronderdelen zoals plafonds, trappen, schouwen, kasten, betimmeringen en deuren is uitgangspunt bij elke verbouwing.
- Voor het aanbrengen van reclame op, aan of bij een monument is een bouw- en monumentenvergunning noodzakelijk. Per aanvraag wordt beoordeeld of en in welke vorm, het aanbrengen van reclame aanvaardbaar is.



Bestemmingsplan “Landgoederen en groene gebieden”

## ❖ Welstandscriteria voor specifieke bouwwerken

Voor *rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten* en voor *bouwwerken gelegen in het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden"* geldt een afzonderlijk beoordelingskader met specifieke welstandscriteria.

### - Landgoederen en groene gebieden

De groene uitstraling van Heemstede vanwege de aanwezigheid van veel landgoederen, buitenplaatsen en groene gebieden behoort tot de essentiële beeldkenmerken van de gemeente. De tuinen en parken bij buitenplaatsen vormen een belangrijk onderdeel van het landschap in Zuid-Kennemerland. De landgoederen en groene gebieden vertegenwoordigen belangrijke landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan "*Landgoederen en groene gebieden*" heeft als doelstelling het behouden, herstellen en versterken van deze bijzondere waarden. De *welstandscriteria voor landgoederen en groene gebieden* sluiten daarbij aan.

- Behoud van het oorspronkelijke karakter van de verschijningsvorm van de bebouwing als geheel. Monumentaliteit, een prominente verschijningsvorm en architectonische kwaliteit zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.
- Inrichtingsplan  
De samenstellende onderdelen van een landgoed te weten terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen, en –lopen, gebouwen, bouwwerken, tuinornamenten en erfafscheidingen zijn door opzet of ontwerp van een tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo één onlosmakelijk geheel oftewel een ensemble. Bij een grootschalige verandering van een tuin of park bij een landgoed moet door een inrichtingsplan worden aangetoond hoe de wijzigingen passen in het landschap en in het ensemble. Aspecten als beplanting, verharding, erfafscheidingen en bijgebouwen moeten daarbij onder meer aan de orde komen.
- Hekwerken  
Op de grens van de landgoederen en de openbare weg staan over grote lengten hekwerken. Vanwege de hoeveelheid hekwerken is dit een beeldbepalend element geworden in de groene omgeving van Heemstede. Daarom is het uiterlijk van hekwerken van belang. Hekwerken dienen te zijn vormgegeven (dus geen afrastering) en hebben bij voorkeur een traditionele verschijningsvorm. Het materiaal bestaat uit een houten of ijzeren hekwerk, een gemetseld muurtje of een combinatie van een gemetselde erfafscheiding met een ijzeren hekwerk erboven. Hekwerken zijn in een donkere tint geschilderd (donkergroen, zwart of antraciet). Hekwerken in groene, openbare gebieden, al dan niet in de vorm van afrastering, worden bij voorkeur teruggedragen geplaatst en aan de voorzijde (de zichtzijde vanuit de openbare ruimte) met groen beplant.
- Reclame  
Veel landgoederen bezitten tegenwoordig een commerciële functie. Het plaatsen van vrijstaande reclame (vlaggen, reclameborden e.d.) in de tuin is niet toegestaan. Reclame is mogelijk wanneer deze gerelateerd is aan of geïntegreerd is in de entree van de erfafscheiding en niet groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>





# Deel II • Loketcriteria



## Loketcriteria

Een groot aantal vergunningplichtige bouwwerken valt onder de lichte vergunningsprocedure.<sup>1</sup> Hiervoor heeft de gemeente loketcriteria opgesteld. Deze *absolute* welstandscriteria geven planindieners maximale duidelijkheid en maken het mogelijk de bouwplannen aan het 'loket', door middel van een ambtelijke sneltoets, af te handelen. De richtlijnen uit het bestemmingsplan vormen in alle gevallen het uitgangspunt. De Woningwet schrijft voor dat loketcriteria *absolute* duidelijkheid moeten bieden en *uitsluitend* betrekking mogen hebben op: positionering, vorm, maatvoering, materiaal- en kleurgebruik.

Loketcriteria zijn *niet* van toepassing bij:

- Een monument als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening<sup>2</sup>.
- Bouwwerken in het bestemmingsplan "landgoederen en groene gebieden"<sup>3</sup>.
- Een bouwwerk van tijdelijke aard (zoals bedoeld in artikel 45 van de Woningwet).

Loketcriteria<sup>4</sup> gelden voor de volgende bouwplannen:

- Aan- en/of uitbouwen
- Bijgebouwen en overkappingen
- Dakkapellen
- Erf- en perceelafscheidings
- Kozijn- en gevelwijzigingen
- Reclame
- Rolluiken
- Zonnenschermen en markiezen

Loketcriteria bij herhalingsplannen:

Een bouwwerk voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit qua plaatsing, vormgeving en materialisering identiek is aan een eerder voor het betreffende bouwblok of straat door de welstandscommissie aangewezen trendsetter. (dit geldt niet voor reclames)

De Trendsetter overvleugelt de loketcriteria voor kleine bouwwerken, dat wil zeggen dat de sneltoetscriteria niet van toepassing zijn als er een trendsetter is aangewezen

Bij de loketcriteria wordt onderscheid gemaakt in de voor- en achterkant van een bouwwerk. Door middel van de loketcriteria wordt duidelijk gemaakt hoe deze bouwwerken er in de voor- en achterkantsituatie welstandelijk uit moeten zien.

---

<sup>1</sup> In artikel 2 van het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken staat een aantal type bouwwerken dat in principe bouwvergunningvrij is maar waarvoor de voor- en achterkantbenadering geldt. Dat betekent dat ze licht-vergunningplichtig zijn op het moment dat er aan de voorkant wordt gebouwd. Door middel van loketcriteria geeft de gemeente aan hoe deze bouwwerken er in de voorkantsituatie welstandelijk uit moeten zien. Monumenten zijn altijd vergunningplichtig.

<sup>2</sup> Voor (geregistreerde) monumenten gelden specifieke welstandscriteria (Welstandsnota deel I)

<sup>3</sup> Voor bouwwerken gelegen in *landgoederen en groene gebieden* gelden specifieke welstandscriteria (Welstandsnota deel I)

<sup>4</sup> Voor een aantal type bouwwerken heeft de gemeente Heemstede in het verleden toetsingscriteria opgesteld. De loketcriteria zijn daarop gebaseerd.

## Aan- en/of uitbouwen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

De gemeente streeft naar een bescheiden, eenvoudig uiterlijk van de aan- en uitbouwen<sup>5</sup> en een verschijningsvorm die past bij de architectuur van het hoofdgebouw en het karakter van de straat.

### Loketcriteria aan- en/of uitbouwen<sup>6</sup>

Lichtvergunningplichtige aan- en uitbouwen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de aan- of uitbouw niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt in dat geval getoetst aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria.

### Algemeen

- Een aan- en/of uitbouw voldoet aan redelijk eisen van welstand als deze identiek is voor wat betreft vormgeving, maat, materiaal, kleur en detaillering aan een voor het bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter.
- Bij hoekwoningen is de relatie met de openbare ruimte richtinggevend voor de positionering en verschijningsvorm.

### Positionering

- Het bouwwerk is niet op het voorerf geplaatst.
- Secundaire aan- en of uitbouwen (bijvoorbeeld een uitbouw aan een uitbouw) zijn niet toegestaan.

### Vorm

- De plattegrond is rechthoekig of afgerond, afhankelijk van de verschijningsvorm van het hoofdgebouw.
- Gevelgeleding en detaillering zijn afgestemd op het hoofdgebouw. De maatvoering van kozijnen, ramen, deuren, overstekken en boeiborden is in verhouding met dan wel gelijk aan die van de woning.
- Het dak is plat, hellend of heeft een kapvorm en kaprichting die is afgestemd op het hoofdgebouw. De dakhelling is gelijk of flauwer dan die van de woning.

### Kleur en materiaal

- Het materiaal- en kleurgebruik van gevels, dakbedekking, kozijnen, ramen en deuren dient bescheiden/terughoudend te zijn dan wel identiek aan het hoofdgebouw.
- Het metselwerk wordt met een daktrim (geen boeibord) afgewerkt.
- De overgang tussen twee aangrenzende aan- en/of uitbouwen is ter plekke van de erfgrans in metselwerk uitgevoerd.

---

<sup>5</sup> Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw.

Een uitbouw is een aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.

<sup>6</sup> De loketcriteria voor bijgebouwen en overkappingen zijn gebaseerd op de in de *Notitie Welstandscriteria Deelhelden* (1994) geformuleerde beleidsregels.

## Bijgebouwen en overkappingen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

De gemeente streeft naar een bescheiden, eenvoudig uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen<sup>7</sup> en een verschijningsvorm die past bij het bestaande hoofdgebouw.

### Loketcriteria bijgebouwen en overkappingen<sup>8</sup>

Lichtvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het bijgebouw of de overkapping niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt in dat geval getoetst aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria. Bij plaatsing langs de openbare weg of openbaar groen wordt het plan altijd ter advisering voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

### Algemeen

- Een bijgebouw en overkapping voldoen aan redelijk eisen van welstand als deze identiek zijn voor wat betreft vormgeving, maat, materiaal, kleur en detaillering aan een voor het bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter.
- Bij hoekwoningen is de relatie met de openbare ruimte richtinggevend voor de positionering en verschijningsvorm.

### Positionering

- Het bouwwerk is niet op het voorerf geplaatst.
- Het bouwwerk is terugliggend op het zij- of achtererf gesitueerd.

### Vorm

- Het dak is plat of heeft een kapvorm en kaprichting die zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Het overstek en boeiboord van het dak zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- Een overkapping is minimaal aan twee zijden open

### Kleur- en materiaal

- Het materiaalgebruik van de opgaande delen is 'natuurlijk' zoals baksteen en hout (bij voorkeur rabatdelen). Kunststof en beton is voor de opgaande delen niet aanvaardbaar. De dakbedekking bestaat uit dakpannen (overeenkomstig hoofdgebouw), riet (geen kunstriet) en non-ferromaterialen (zink, lood, koper). Kunststof en bitumineuze dakbedekkingen op hellende dakvlakken zijn niet gewenst.
- Het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten.

---

<sup>7</sup> Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Het bijgebouw staat los van het hoofdgebouw op het erf. Een overkapping is een grondgebonden kapconstructie van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan.

<sup>8</sup> De loketcriteria voor bijgebouwen en overkappingen zijn gebaseerd op de in de *Notitie Welstandscriteria Deelhelden* (1994) geformuleerde beleidsregels.

## Dakkapellen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

Een dakkapel<sup>9</sup> is een *bescheiden* uitbouw in de kap, bedoeld om meer ruimte en licht te krijgen.

Uitgangspunt voor welstandsbeleid is dat de dakkapel een ondergeschikt element in het dakvlak is en tevens een geïntegreerd onderdeel van de verschijningsvorm van het dakvlak vormt.

In plaats van een dakkapel kunnen ook dakramen worden aangebracht. Deze zijn minder dominant in het straatbeeld. Voor dakkapellen kunnen principieel twee situaties worden onderscheiden:

Dit zijn een dakkapel op een individueel pand, en een dakkapel op een dakvlak van een dakvlak dat onderdeel uitmaakt van een ensemble, bijvoorbeeld op rijenwoningen.

Is voor de eerste categorie juist de benadrukking van de individualiteit het uitgangspunt, voor de tweede juist het gemeenschappelijke. Voor zowel dakkapellen als dakramen in de tweede categorie streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Bij de eerste aanvraag voor een dakkapel op een dakvlak van gekoppelde woningen of binnen een reeks van woningen van gelijke architectuur wordt allereerst door de welstandscommissie beoordeeld of in het specifieke geval een dakkapel aan de voorzijde het straatbeeld en het dakvlak niet te zeer verstoort. Voor dakkapellen geplaatst op het voorschild van het zogenoemde Heemsteedse type en voor zijgevels zichtbaar vanaf de openbare ruimte geldt een apart toetsingscriterium. Een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak is binnen ruime randvoorwaarden vergunningsvrij. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de dakkapel niet vooraf wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een in beginsel vergunningsvrije dakkapel achteraf ingrijpen, als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling).

Indien vergunningvrije dakkapellen voldoen aan onderstaande welstandscriteria zal nooit sprake zijn van een excès. Omgekeerd geldt dat als een (vergunningvrije) dakkapel op achterdakvlak of zijdakvlak niet binnen de ruime randvoorwaarden past, die gesteld worden voor het vergunningsvrij aanbrengen daarvan, deze vrijwel zeker niet zullen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

### Loketcriteria dakkapellen<sup>10</sup>

Lichtvergunningplichtige dakkapellen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een dakkapel niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt in dat geval getoetst aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria.

## Algemeen

- Een dakkapel voldoet aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is voor wat betreft vormgeving, maat, materiaal, kleur en detaillering aan een voor het bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter.
- De eerste aanvraag voor een dakkapel op een dakvlak van gekoppelde woningen of binnen een reeks van woningen van gelijke architectuur is trendsetter voor volgende aanvragen. Deze dienen alle volledig gelijk (maatvoering, materiaal, kleur, detaillering en plaats op het dak) aan de eerste te zijn. Voor dakkapellen op het voorschild van het Heemsteeds type geldt dat oorspronkelijke (vanuit de bouwtijd daterende) dakkapellen niet in hoogte mogen worden

<sup>9</sup> Dakkapel: uitbouw op een hellend dakvlak. Dakraam: raam in een hellend dakvlak.

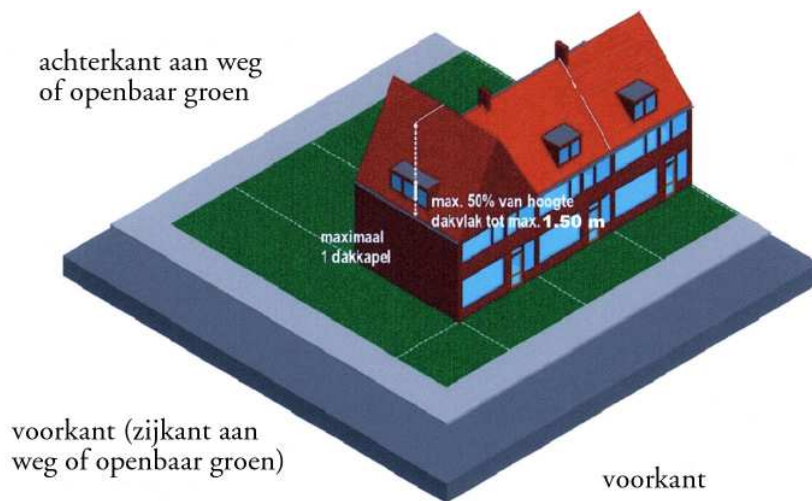
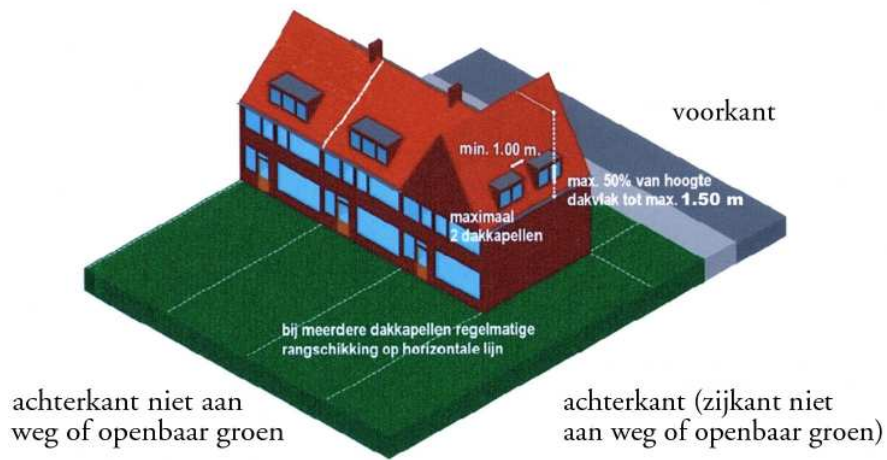
<sup>10</sup> De loketcriteria voor dakkapellen zijn gebaseerd op de in de *Notitie Welstandscriteria Deelvelden* (1994) geformuleerde beleidsregels. De loketcriteria voor dakkapellen zijn gericht op de voorzijde van het gebouw tenzij de achterzijde expliciet wordt genoemd.

vergroot. In de breedte mag de dakkapel zonodig worden uitgebreid tot de maat die het bestemmingsplan maximaal toelaat.

## Positionering en maatvoering

- Bij meerdere dakkapellen in hetzelfde bouwblok regelmatige rangschikking op horizontale lijn.
- Er is een hiërarchisch onderscheid tussen gevel- en dakvlak doordat de dakkapel minder breed en minder hoog is dan de gevelopeningen van de onderliggende bouwlagen. De zijkanten van de dakkapel hoeven daarbij bij voorkeur niet te stroken met de onderliggende kozijnen.
- Boeibord en dakoverstek van de dakkapel zijn niet groter, hoger of zwaarder dan de boeiborden en dakoverstekken van het gebouw of woning zelf.
- De kortste afstand tot de hoekkepers bedraagt, zowel aan de voor- als achterzijde, minimaal 1 meter. De afstand tot de nok is minimaal 0,50 meter.
- Aan de achterzijde bedraagt de afstand van een dakkapel tot de woningscheidende muur minimaal 0,50 m gemeten vanuit het hart van de bouwmuur.  
Hierbij is de onderlinge minimale afstand tussen twee dakkapellen aan de achterzijde op verschillende percelen minimaal 1 m.
- Aan de voorzijde bedraagt de afstand van een dakkapel tot het hart van de bouwmuur bij een eindgevel minimaal 0,90 m en tot het hart van de woningscheidende wand minimaal 0,90 m.
- Met in acht name van het hiervoor gestelde bedraagt de minimale afstand tussen twee dakkapellen aan de voorzijde op verschillende percelen minimaal 1,80 m.
- Dakkapellen zijn niet boven elkaar gerangschikt.
- Dakkapellen zijn niet boven een dakraam geplaatst.
- Dakkapellen op gebroken kappen (Mansarde kappen) kunnen alleen in het lage (steile) dakvlak geplaatst worden. De afdekking van de dakkapel is overeenkomstig het hoge dakvlak.
- Bij een dakhelling van tenminste  $45^\circ$  is een aangepakte dakkapel mogelijk.  
Ontmoeting dakvlak – kapel is minstens één gording onder de nok van het gebouw.
- Aangepakte dakkapellen op een rieten dak hebben een helling van minstens  $35^\circ$ . Aangepakte dakkapellen op een met leien of leipannen gedekt dak hebben een helling van minstens  $30^\circ$ .  
De dakkapel grijpt minstens 1,00 meter onder de nok van het dakvlak aan.
- Het is niet toegestaan dakkapellen te plaatsen op dakvlakken met een helling  $< 30^\circ$ .
- De onderzijde van de dakkapel begint uit het dakvlak en niet uit de goot in het verlengde van de onderliggende gevel. De onderdorpel van het glaskozijn moet direct aansluiten op het dakvlak. Dakkapellen met een gesloten, kistachtige borstwering zijn niet toegestaan.
- De hoogte van de dakkapel mag maximaal 50% van de hoogte van het dakvlak bedragen met een maximum van 1,50m.







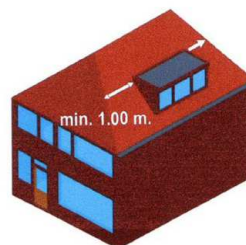
Bij mansardekap de dakkapel in het onderste deel van het dakvlak situeren.



Bij asymmetrische kap dakkapel niet boven in het dakvlak maar onder in het dakvlak of op het andere korte dakvlak.



Geen dakkapel ter hoogte van vloering maar onder in het dakvlak situeren.



Bij schilddak rondom dakkapel minimaal 1 meter tot hoekkeper aanhouden.



Geen dakkapel op wolfseind maar op zijdakvlak.



Bij flauwe dakhelling  $< 30^\circ$  geen dakkapel doordat bovenzijde dakkapel gelijk loopt met nok, waardoor het silhouet van het gebouw wordt aangetast.

## Vorm, kleur en materiaal

- Indeling, profielen, materiaal en kleur van de dakkapel zijn in overeenstemming met de kozijnen en ramen van de onderliggende gevel. De zijkanten van de dakkapel (de wangen) hebben een neutrale, gedekte kleur.
- Dakkapellen op een hellend, niet met riet of leien bedekt, dakvlak zijn voorzien van een plat dak met een boeiboord.
- Aangepakte dakkapellen op rieten daken zijn met riet afgedekt. Aangepakte dakkapellen op daken afgedekt met leien of leipannen zijn met leien of leipannen afgedekt.



*Te forse dakkapel*



*Dakkapel geïntegreerd in het dakvlak*



*Regelmatige rangschikking op een horizontale lijn*



*Ongewenste dakkapel op het hoge vlak van een mansardedak*



## Erfafscheidingen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

Groene voortuinen en erfafscheidingen<sup>11</sup> in de vorm van hagen, gemetselde lage muurtjes, houten of ijzeren hekwerken zijn karakteristieke elementen en mede bepalend voor het beeld van Heemstede. Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn daarom van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft naar verzorgde erfafscheidingen die passen bij het karakter van de omgeving.

### Loketcriteria

Loketcriteria gelden voor erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Erfafscheidingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet een erfafscheiding niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt in dat geval getoetst aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria.

### Algemeen

- Een erfafscheiding voldoet aan redelijk eisen van welstand als deze identiek is voor wat betreft vormgeving, maat, materiaal, kleur en detaillering aan een voor het bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter.

### Vorm

- Het uiterlijk van de erfafscheiding is afgestemd op het karakter van de omgeving en op de naastgelegen erfafscheiding.

### Maatvoering bij hoekwoningen

- Bij hoekwoningen is het plaatsen van een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog acceptabel wanneer de afscheiding bestaat uit een volledig te begroeien transparant groen gazen hekwerk, (geen bouwstaalmatten) opgesloten door verticale staanders (zonder deklat). De 2 meter hoge erfafscheiding mag niet voorbij de voorgevel steken (die zijde waar meestal de voordeur zit).

---

<sup>11</sup> Erfafscheiding: bouwwerk bedoelt om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg.

## Kleur en materiaal

- Het materiaal van de te bouwen erfafscheiding bestaat uit een houten of ijzeren hekwerk, een gemetseld muurtje of een combinatie van een gemetselde erfafscheiding met een ijzeren hekwerk erboven. Ook mogelijk is een volledig te begroeien transparant gazen hekwerk opgesloten door verticale staanders.
- Erfafscheidingen in de vorm van beton, kunststof, staal, rietmatten, vlechtschermen, damwandprofielen en golfplaat zijn niet aanvaardbaar.
- Houten en ijzeren hekwerken zijn in een donkere tint geschilderd (donkergroen, zwart of antraciet).
- Het metselwerk van een gemetselde erfafscheiding is conform het hoofdgebouw.



*Karakteristieke erfafscheiding in de vorm van een groene haag...*



*...of een gemetseld muurtje in combinatie met ijzeren hekwerk erboven*



*Ongewenste erfafscheidingen...*



*...langs de openbare weg*

## Kozijn- en gevelwijzigingen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

Het uiterlijk en de indeling van de gevel is bepalend voor het karakter van het gebouw en van de straatwand. Daarom streeft de gemeente naar behoud van de samenhang en de ritmiek binnen de gevel en binnen de straatwanden.

### Loketcriteria<sup>12</sup>

Lichtvergunningplichtige kozijn- en gevelwijzigingen<sup>13</sup> voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de gevelwijziging niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt dan aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria getoetst.

### Algemeen

- Een gevelwijziging voldoet aan redelijk eisen van welstand als deze identiek is voor wat betreft vormgeving, maat, materiaal, kleur en detaillering aan een voor het bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de welstandscommissie goedgekeurde trendsetter.

### Positionering en vorm

- De gevelgeleding is afgestemd op de oorspronkelijke gevelgeleding van het hoofdgebouw.
- Maatvoering en detailleringen van de wijzigingen zijn afgestemd op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel.
- De samenhang en de ritmiek van de staatwand mogen niet worden verstoord.
- Het verwijderen van voor de architectuur van het bestaande gebouw essentiële onderdelen of ornamenten is niet toegestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor schoorstenen, erkers, kozijnen, oorspronkelijke raam- en roede verdelingen, luiken, typerende voordeuren, luifels, dakoverstekken, siermetselwerk, gevelbeschietingen, paneelvullingen.

---

<sup>12</sup> De loketcriteria voor kozijn- en gevelwijzigingen zijn gebaseerd op de in de nota *Notitie Welstandscriteria Deelvelden* (1994) geformuleerde beleidsregels.

<sup>13</sup> Onder kozijn- en gevelwijziging wordt verstaan het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel.

## Kleur- en materiaal

- Kleur- en materiaalgebruik zijn overeenkomstig het hoofdgebouw.
- Gevels die zijn opgetrokken uit schoon metselwerk mogen niet gesausd of gepleisterd worden.
- De vooroorlogse woningbouw kenmerkt zich door houten kozijnen en ramen. Vervanging van houten kozijnen door kunststof of aluminium kozijnen vervlakken de gevel, doen afbreuk aan het straatbeeld en wordt daarom in principe niet toegestaan. Bij noodzakelijke vervanging van de originele kozijnen moeten de oorspronkelijke vorm en indeling van de kozijnen en de diepteligging in de gevel bewaard blijven.
- Een materialisering in kunststof moet altijd voor advies worden voorgelegd aan de commissie welstand en monumenten.



*Vervanging van houten kozijnen door kunststof en verwijdering van roedeverdelingen vervlakken het gevelbeeld*



*Behoud van bijzondere details*



*Gevels die zijn opgetrokken in schoon metselwerk beboren ongeschilderd te blijven*



*Behoud van samenhang en ritmiek van de straatwand*



# Reclame

## Uitgangspunten voor welstandsbeleid

Reclame<sup>14</sup> moet opvallen. Dat is geen probleem zolang de reclame ondergeschikt is aan het pand en aan de omgeving. Uitgangspunt voor welstandsbeleid is dat reclame niet onbeperkt wordt aangebracht en moet passen in de bestaande architectuur en stedenbouw. Daarnaast is er ook oog voor het commerciële belang van ondernemers bij het voeren van reclame.

## Loketcriteria<sup>15</sup>

Reclame-uitingen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Ook wijzigingen aan bestaande reclames moeten hieraan voldoen.

Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet de reclame niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt dan aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria getoetst.

De loketcriteria voor reclame strekken zich uit over drie vormen van reclame:

- A. Gevelreclame (inclusief reclame op eigen terrein)
- B. Reclame in de openbare ruimte.
- C. Tijdelijke reclame

### A. Gevelreclame (inclusief reclame op eigen terrein)

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van reclame geldt de volgende zonering:

- A1 Woongebieden
- A2 Winkelgebieden
- A3 Bedrijventerreinen
- A4 Parken, sportterreinen en landelijk gebied

### **A1 Woongebieden**

#### Algemeen

Hier is geen enkele vorm van reclame toegestaan. Een uitzondering vormen:

- a. Woningen met aan huis gebonden beroepen en bedrijvigheid: Eén onverlichte naam- of beroepsaanduiding is toegestaan van maximaal 0,5 m<sup>2</sup>, geplaatst tegen het begane grond gedeelte van het pand.
- b. Kantoor- of bedrijfspanden: Tegen het begane grond gedeelte van de gevel is reclame mogelijk in de vorm van onverlichte, losse letters. De letters zijn maximaal 0,40 meter hoog en evenwijdig aan de gevel geplaatst. Reclame op het voorerf is mogelijk wanneer deze gerelateerd is aan of geïntegreerd is in de entree van de erfafscheiding en niet groter is dan 0,5 m<sup>2</sup>
- c. Buurtwinkels: zie loketcriteria voor Winkelgebieden.

---

<sup>14</sup> *Reclame*: het in het openbaar aanprijzen van of aandacht vestigen op diensten, goederen, activiteiten of namen met het kennelijk doel een commercieel belang te dienen. *Gevelreclame*: de reclame op of aan een onroerende zaak. *Reclame in de openbare ruimte*: zowel objecten die de individuele ondernemer op straat neerzet, bijvoorbeeld reclameborden, als de objecten die een reclame-exploitant plaatst op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente.

<sup>15</sup> De loketcriteria voor reclame zijn gebaseerd op de in de nota *Reclame in Heemstede* (1999) geformuleerde beleidsregels.

## A2 Winkelgebieden

### Positionering algemeen

- Voor alle reclameobjecten die niet tegen of op een luifel worden aangebracht geldt dat zij uitsluitend aangebracht mogen worden tegen het begane grond gedeelte van het pand. Reclame tegen of aan de gevel van de verdiepingslagen en op het platte en/of hellende dak is niet toegestaan.
- Reclame tegen of op de 'kopse' kant van een luifel is niet toegestaan.
- Reclame aan blinde zijgevels is niet toegestaan.
- Bij een vestiging met meerdere etalagefronten is één reclame mogelijk die niet breder is dan één front.
- De vrije loophoogte onder gevelreclame bedraagt minimaal 2,20 m.

### Positionering, vorm, maatvoering

- Reclame op luifels is alleen mogelijk in de vorm van losse letters. Tegen de luifels heeft de vorm van losse letters de voorkeur. (losse letters wil zeggen op enige afstand van de achtergrond) De letters kunnen worden geplaatst tegen de luifel of uitgefreesd in het materiaal waaruit de luifel is samengesteld.
- De letters, c.q. figuraties zijn maximaal 0,40 m hoog. Het totaal van de combinaties aan letters en figuratie is niet breder dan 60% van de luifelbreedte met een maximum van 3,50 m. De losse letters mogen bij plaatsing tegen de luifel niet onder of boven de luifel uitsteken.
- Indien gekozen wordt voor een lichtbak of reclameplaat over de volle breedte van de luifel dan mag de tekst op of in de reclamedrager maximaal 60% van de luifelbreedte bedragen met een maximum van 3,50m en een hoogte van maximaal 40cm. De reclamedrager of lichtbak mag niet onder of boven de luifel uitsteken. Herhalingen van reclame teksten of vermelding van verschillende te verkopen producten op de reclamedrager is niet toegestaan. Een felle contrasterende kleur maakt onderdeel uit van de reclame-uiting en is ook gehouden aan de eis van 60% van de luifelbreedte.
- Tegen (evenwijdig aan) de gevel is per vestiging één reclame mogelijk met een hoogte van maximaal 0,40m en een lengte van 60% van de gevelbreedte met een maximum van 3,50m. Reclame tegen de gevel wordt bij voorkeur uitgevoerd in losse letters.
- Loodrecht (haaks) op de gevel is per vestiging één reclame mogelijk van maximaal 0,75 x 0,75 x 0,25.
- Reclame op zonnenschermen, markiezen, rolluiken of rolhekken anders dan de eigen naamsvoering is niet toegestaan. De hoogte is maximaal 40 cm, de lengte is maximaal 60 % van het zonnenscherm, markies, rolluik of rolhek met een maximum van 3,50 m.
- Vlaggen, reclamevlaggen, wimpels, vaandels en banieren zijn toegestaan indien niet meer dan 1 per 6,00 m gevellingte. Aan en op luifels zijn geen vlaggen toegestaan.
- Bewegende reclames, lichtkranten en lichtreclames met intermitterend licht (het met korte tussenpozen aan en uit knipperen) zijn niet toegestaan.
- Herhalingen van reclameaanduidingen in één gevelvlak, bijvoorbeeld meerdere malen dezelfde tekst, zijn niet toegestaan.

### **A3 Bedrijventerreinen**

#### **Positionering, vorm, maatvoering**

- Maximaal één reclame per vestiging, op een bedrijfsgebouw. Uitvoering: losse (neon)letters. Afmeting: de maximale lengte is 60 % van de gevelbreedte, de maximale hoogte is 1.00 m.
- Maximaal één reclame per vestiging, tegen de gevel. Uitvoering: losse letters. Afmeting: de lengte is maximaal 60 % van de gevelbreedte, de maximale hoogte is 0,60 m.  
(De gevelreclame mag geen herhaling zijn van een eventuele reclame op het dak).
- Verticale reclames tegen de gevel mogen niet hoger zijn dan één verdieping en niet breder dan 0,50 m.
- Voor reclames tegen luifels gelden de richtlijnen zoals omschreven in Winkelgebieden (A2).
- Bewegende reclames, lichtkranten en lichtreclames met intermitterend licht (het met korte tussenpozen aan en uit knipperen) zijn niet toegestaan.

### **A4 Parken, sportterreinen en landelijk gebied**

- In parken, plantsoenen en in landelijk gebieden is geen reclame toegestaan. Dat geldt ook voor reclame in de directe omgeving van een begraafplaats.
- Reclame op sportcomplexen is gericht op het complex zelf en vanaf de openbare weg niet zichtbaar (zoals veld- en scorebordreclames). Bij de hoofdingang is de naamsaanduiding van de vereniging toegestaan.

## **B. Reclame in de openbare ruimte**

### **Algemeen**

- Reclame is toegestaan op borden ten behoeve van wijkkaarten en opabri's. Op alle andere vormen van straatmeubilair is geen reclame toegestaan.
- Op bedrijventerreinen zijn routeborden in één uniform kader toegestaan.

## **C. Tijdelijke reclame**

### **Algemeen**

- Tijdelijke gevelreclame ten behoeve van uitverkoop is toegestaan indien geplaatst achter de etalageruiten van de vestiging.
- Opschriften en aankondigingen betrekking hebbende op openbare verkoping, aanbieding ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerend zaak, voor zolang zij feitelijk betekenis hebben, zijn toegestaan mits deze opschriften en aankondigingen onverlicht zijn en gezamenlijk geen groter oppervlak hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en geen van alle een grotere afmeting in één richting hebben dan 1,00 meter en mits deze opschriften en aankondigingen zijn aangebracht op of aan een onroerend zaak.
- Tijdelijke plaatsing van spandoeken, vlaggen, banieren, vaandels en wimpels ten behoeve van cultuur en evenementen is toegestaan. Dat geldt ook voor niet-verlichte opschriften en aankondigingen op dundoeken plat tegen de gevel ten behoeve van cultuur en evenementen.

### **Bouw- en projectreclame**

- Bij bouw- en projectreclame, geplaatst op of aan een onroerende zaak dan wel op een bouwterrein geldt dat:
  - Er maximaal één bouwreclame per project, gelegen aan dezelfde weg, wordt aangebracht.
  - Er maximaal één projectreclame per project wordt aangebracht.
  - De reclame-uiting een rechthoekig formaat heeft.
  - De maximale oppervlakte per reclame 6 m<sup>2</sup> bedraagt.
  - De reclame-uiting achter de hekken, voor zover aanwezig, wordt geplaatst.
  - Binnen twee maanden na de oplevering, dan wel zodra het bouwwerk is verkocht of verhuurd, de reclame wordt verwijderd.



*Opzichtige, gevelbrede reclame in een winkelgebied: de verdieping, ....*



*....maakt een 'geamputeerde' indruk*



*De gevel gaat verscholen achter reclame*



*In woongebieden zijn losse reclameborden niet wenselijk. Geadviseerd wordt om ze te integreren in de entree van de erfafscheiding*



*Bedrijventerreinen: goed zichtbare reclame in de vorm van losse letters op het dak*



*Reclame in een winkelgebied: te groot, te veel, te opzichtig*



*In woongebieden zijn uitstallingen en reclameborden ongenenst. Dat geldt uiteraard ook voor de aandachttrekkende kleurstelling*



*Markiezen en gevelreclame passen zowel bij de architectuur van het pand als bij het karakter van de omgeving*

### *Overgangsbepalingen*

- lid 1 Reclame die bij het inwerkingtreden van deze welstandsnota reeds aanwezig was wordt gedoogd, tenzij tegen die reclame een handhavingprocedure in gang is gezet.
- lid 2 De gedoogsituatie eindigt:
  - a. Bij vertrek van de ondernemer en/of onderneming.
  - b. Bij een aanvraag voor een nieuwe reclame.

### *Slotbepalingen*

- lid 1 Van de richtlijnen en plaatsingsmogelijkheden voor reclames, zoals opgenomen in de welstandsnota, kan incidenteel worden afgeweken bij een gezamenlijke aanpak, geïnitieerd door een belangengroep (bijvoorbeeld een winkeliersvereniging), voor een integrale aanpak van een bepaald deel van bijvoorbeeld een winkelgebied.  
Het college van burgemeester en wethouders hebben hierin een eigen bevoegdheid en laten zich hierbij adviseren door de commissie welstand en monumenten.
- lid 2 Indien vanwege bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van de regels m.b.t. reclames naar het oordeel van burgemeester en wethouders tot een onaanvaardbare afwijking zou leiden, kunnen zij niettemin vergunning verlenen mits de aard en de strekking van de richtlijnen m.b.t. reclames van deze nota niet worden aangetast.

## Rolluiken

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

Winkelstraten moeten er ook na winkelsluitingstijd prettig uitzien. Het is daarom noodzakelijk dat rolluiken er open en doorzichtig uitzien.

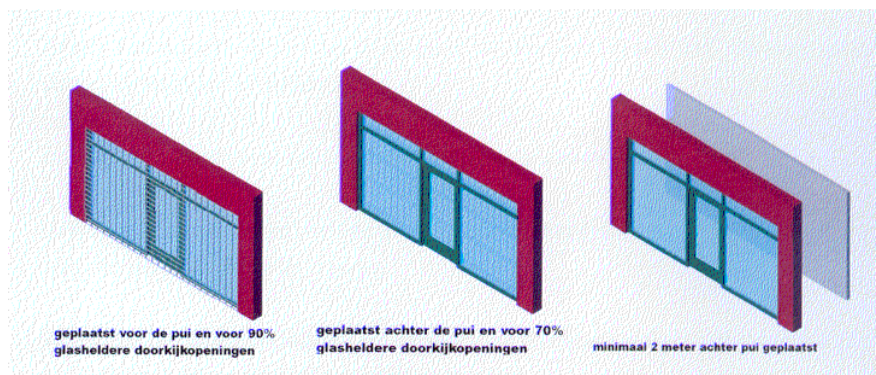
### Loketcriteria<sup>16</sup>

Rolluiken voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het rolluik niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten. Het plan wordt dan aan de relatieve (gebiedsgerichte, specifieke of algemene) welstandscriteria getoetst.

### Plaatsing

- Minimaal 2,00 meter teruggelegen van de uitwendige scheidingsconstructie (pui)
- Aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie (pui) mits:
  - Voor minimaal 70 % bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.
  - Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met interieur/gevel.
- Aan de buitengevel, mits:
  - Plaatsing aan de binnenzijde niet mogelijk is.
  - Voor minimaal 90 % bestaand uit glasheldere doorkijkopeningen.
  - Rolkasten, geleidingen en rolhekken in de gevel worden ingepast.
  - Ingetogen kleurgebruik of kleuren harmoniërend met gevel.



<sup>16</sup> De loketcriteria voor rolluiken zijn gebaseerd op de in de *Notitie Welstandscriteria Deelvelden* (1994) geformuleerde beleidsregels.

## Zonneschermen en markiezen

### Uitgangspunten voor welstandsbeleid

In de loop der jaren zijn veelkleurige zonneschermen en markiezen<sup>17</sup> een vast onderdeel van de winkelstraten geworden. Mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen dragen ze bij aan een positief straatbeeld.

### Loketcriteria

Zonneschermen en markiezen voldoen aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Via de ambtelijke sneltoets kan dan een positief welstandsoordeel worden verkregen. Voldoet het scherm niet aan deze criteria, is er sprake van een monument, landgoed of groen gebied of van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van deze criteria dan wordt het plan voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten.

### Vorm

- De architectonische detaillering van de gevelopening vormt het uitgangspunt voor de keuze voor zonnescherm of markies.
- Zonneschermen en markiezen hebben een semi-permanent karakter. Ze moeten dus inrol- of inklapbaar zijn.
- Alle zichtbare constructiedelen van het scherm zijn met geweven doek bedekt. Reclame: uitsluitend de naam van het bedrijf. De hoogte is maximaal 40 cm, de lengte is maximaal 60 % van het zonnescherm of markies met een maximum van 3,50 m.

### Maat

- De vrije loophoogte onder het scherm bedraagt minimaal 2,20 m.

### Kleur en materiaal

- Zonneschermen en markiezen worden uitgevoerd in geweven doek.

---

<sup>17</sup> *Zonnescherm*: opvouwbaar scherm dat in uitgeklapte toestand een lessenaarsdak vormt. *Markies*: opvouwbaar scherm dat in uitgeklapte toestand een kwartcirkel vormt en zijkanten bezit.



# Deel III • Bijlagen





## 1. Werkwijze bij de totstandkoming welstandsnota

De Welstandsnota is opgesteld in opdracht van de gemeente Heemstede door drs. M.A.C. Polman (Bureau PolmanAdvies te Haarlem). Bij het maken van deze nota zijn de volgende drie stappen doorlopen:

1. *Analyse*: door middel van archiefonderzoek en veldwerk is de gemeente beschreven.
2. *Waardering*: op grond van de analyse zijn beleidskeuzes geformuleerd voor de te onderscheiden gebieden.
3. *Criteria*: de beleidskeuzes zijn verder uitgewerkt in een toetsingskader.

Het totstandkomen van de nota is begeleid door een ambtelijke werkgroep onder voorzitter van het hoofd Bouw- en Woningtoezicht de heer ing. A.J.A. Jongmans. Hierin waren ambtenaren vertegenwoordigd van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht en de afdeling Ruimtelijk Beleid (sector Ruimte).

Aan het formuleren van criteria liggen beleidskeuzes ten grondslag. De welstandsnota is daarom tot stand gekomen in nauw overleg met verantwoordelijke bestuurders, ambtenaren en leden van de Commissie voor Welstand en Monumenten. De landelijke modelwelstandsnota, opgesteld door het Ministerie van VROM, de VNG en de Federatie Welstand, vormt het basisstramien.

## 2. Beleidsbepaling

### Ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Heemstede

Deze welstandsnota geeft toetsingscriteria voor bouwplannen waarvoor een bouwvergunning noodzakelijk is. De nota dient vanzelfsprekend een samenhang te vertonen tussen de verschillende beleidsonderdelen die met de ruimtelijke kwaliteit van Heemstede te maken hebben. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid in Heemstede omvat verschillende beleidsinstrumenten.

#### *Bestemmingsplannen*

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken ‘voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening’ (artikel 10 WRO). De bepalingen uit het bestemmingsplan zijn richtinggevend voor het welstandsoordeel. Dat wil zeggen dat datgene dat het bestemmingsplan mogelijk maakt niet door welstandscriteria kan worden tegengehouden. Bestemmingsplannen bevatten slechts zeer beperkte regels die het *uiterlijk* van gebouwen en andere bouwwerken betreft. In de jongste bestemmingsplannen wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen door het toevoegen van een beeldkwaliteitsparagraaf.

#### *Landschapsbeleid*

De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied heeft binnen de gemeente grote aandacht. Landschapsarchitectuur is binnen de gemeente als discipline aanwezig. Een bestemmingsplan voor alle landgoederen en groene gebieden in Heemstede is op 29 maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. (Bestemmingsplan landgoederen en groene gebieden)

#### *Monumentenbeleid*

Heemstede heeft 79 rijksmonumenten en 32 provinciale monumenten. Een gemeentelijke monumentenlijst met voorlopig 32 monumenten is op 1 maart 2005 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij wijzigingen aan monumenten wordt sinds september 2006 advies gevraagd aan de monumentenadviescommissie van de Stichting Welstandszorg Noord-Holland. Wijzigingen aan rijksmonumenten worden eveneens voorgelegd aan de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten. (RACM)

#### *Archeologisch beleid*

Heemstede heeft een relatief rijk verleden. Archeologische vondsten tonen dat aan. Het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998) bepaalt onder andere dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Daarom heeft de provincie Noord-Holland de aanwezige Cultuur Historische Waarden (CHW) in de provincie geïnventariseerd. In het kader van dit project is een overzicht gemaakt van de archeologische, stedenbouwkundige en geografisch-historische waarden in de gemeente Heemstede. Deze waarden zijn aangegeven op de provinciale CHW-kaart. Deze kaart heeft een informeel karakter. Bedoeling is dat de CHW behouden blijven en worden beschermd door ze in het ontwerpproces als onderlegger te gebruiken. Een belangrijk punt in het Verdrag van Malta is dat vooraf aan iedere ingreep in het bodemarchief (door nieuwbouw, wegeaanleg etc.) archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarmee kan worden bepaald hoe eventueel aangetroffen archeologische waarden in de plannen kunnen worden ingepast. Mocht dit niet kunnen en is een opgraving onvermijdelijk geworden om de archeologische informatie veilig te stellen, dan dienen de kosten daarvan in het bouwproces meegenomen te worden. Ook kan besloten worden tot een weigering van de bouwvergunning en de vondsten te bewaren op locatie.

#### *Beeldkwaliteitsplannen*

In sommige delen van de gemeente wordt een actief ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevoerd in de vorm van het opstellen van beeldkwaliteitsplannen. Een beeldkwaliteitsplan geeft een omschrijving van het bestaande en het gewenste ruimtelijk beleid met betrekking tot de stedenbouwkundige,

architectonische en landschappelijke structuur, de inrichting van de openbare ruimte en de functies in het plangebied. Het biedt daarmee een basis voor verdere planontwikkeling zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan.

#### *Welstandscriteria bij toekomstige ontwikkelingen*

Bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten zoals bijvoorbeeld het Spaarneziekenhuis, het Wipperplein e.o. en de stationslocatie is een nieuwe ruimtelijke structuur en karakteristiek ontworpen.

Deze welstandsnota kon en kan hiervoor geen welstandscriteria geven. Deze criteria worden opgesteld als vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De stedenbouwkundige ontwerputgangspunten worden op deze wijze aangevuld met architectonische ontwerputgangspunten.

De welstandscriteria voor deze grotere projecten worden opgesteld in samenhang met het stedenbouwkundig plan en eventueel met het beeldkwaliteitsplan. De criteria worden voorgelegd aan de Commissie Welstand.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en moeten worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

#### *Welstandstoezicht<sup>18</sup>*

De architectonische kwaliteit van bouwwerken wordt getoetst via welstandstoezicht.

Burgemeester en wethouders laten zich bij de afgifte van bouwvergunningen adviseren door de Commissie Welstand. Deze adviescommissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen en een burgerlid die een keer per twee weken de ingediende bouwplannen beoordelen.

#### *Toetsingscriteria deelvelden*

Voor een aantal deelvelden, dat wil zeggen kleine bouwwerken zoals erfbebouwing, kleine gevelwijzigingen, aan-, uit- en bijgebouwen, dakkapellen, rolluiken, gevelreclame e.d., heeft de gemeente in het verleden toetsingscriteria opgesteld. Deze criteria zijn in deze welstandsnota als Loketcriteria opgenomen. Bij deze loketcriteria is dus niet zozeer sprake van een nieuw beleid als wel van een nadere *uitwerking van het bestaande* beleid.

## **De gemeenteraad stelt het welstandsbeleid vast**

Het welstandstoezicht vindt plaats op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid dat in deze nota is verwoord en verbeeld. De gemeenteraad is wettelijk verplicht het welstandsbeleid en de welstandsnota *jaarlijks* te evalueren. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van de Commissie Welstand en een rapportage van de burgemeester en wethouders over de wijze waarop zij uitvoering hebben gegeven aan het welstandstoezicht<sup>19</sup>. Naar aanleiding van de evaluatie kan de gemeenteraad besluiten dat aanpassing van de welstandsnota noodzakelijk is.

Voor dergelijke aanpassingen is de gemeentelijke inspraakverordening van kracht.

Ook tussentijds kan de gemeenteraad de nota wijzigen en aanvullen. Dat kan bijvoorbeeld gelden bij grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Voor dergelijke aanvullingen geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij stedenbouwkundige planvoorbereidingen.

<sup>18</sup> Voor de samenstelling, benoeming en werkwijze van de welstandscommissie wordt verwezen naar het *Reglement van orde op de commissie welstand Heemstede*, bijgevoegd als bijlage no. 9 bij de gemeentelijke Bouwverordening

<sup>19</sup> Voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het welstandsbeleid door burgemeester en wethouders wordt verwezen naar het *Reglement van orde op de commissie welstand Heemstede*, bijgevoegd als bijlage no. 9 bij de gemeentelijke Bouwverordening.

### 3. Welstandscriteria voor zeer bijzondere bouwplannen

Wanneer een bouwplan sterk afwijkt van de omgeving maar door bijzondere architectuur wel voldoet aan redelijke eisen van welstand kan worden teruggegrepen op criteria voor hoge eisen van welstand<sup>20</sup>. De Commissie Welstand kan in zo'n geval burgemeester en wethouders gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria.

In de praktijk betekent dit dat het bouwplan alleen op grond van de criteria voor hoge eisen van welstand wordt beoordeeld en dat de bijzondere verschijningsvorm van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het moet gaan om uitzonderlijke bouwwerken die op zichzelf gezien een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog. Het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Deze criteria zijn ook, in hun samenhang, een illustratie van de wijze waarop een onafhankelijke, deskundige en geïnteresseerde commissie tot een oordeel komt. Niet door het 'afvinken' van onderdelen maar door een integrale afweging.

- Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge 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.*

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gezien van de eisen die het gebruik hieraan stelt en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie bepalen in belangrijke mate de vorm. Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm meer is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving of de betekenis die een vorm in een bepaalde omgeving kan hebben (gekregen). Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

- Relatie tussen bouwwerk en omgeving

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge 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 van de omgeving groter is.*

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context.

---

<sup>20</sup> Welstandscriteria voor zeer bijzondere bouwplannen richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp. Deze vrij universele kwaliteitsprincipes zijn in 1985 verwoord door de toenmalige rijksbouwmeester prof. ir. Tj. Dijkstra in *Architectonische kwaliteit, een notitie over architectuurbeleid*.

Het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving wordt verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Het gaat er om dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Over de wijze waarop dat bij voorkeur moet gebeuren verschaffen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid.

- Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de maatschappelijke context ter plaatse.*

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd worden gebruikt wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo is een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die voor die plek en gemeenschap geëigend zijn. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat iets zegt over zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Een ontwerp kan worden geïnspireerd door een bepaalde tijdperiode, maar dat is iets anders dan het imiteren van stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin ze zijn ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig om te gaan met stijlvormen.

Zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

- Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge 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. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie van de omgeving te reduceren tot een bevattelijk beeld. Het streven naar helderheid mag echter niet ontvallen in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en mag zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beroep worden gedaan op de creativiteit van de voorbijganger. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen gehanteerd bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. 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 hoge eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend geheel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.*

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen binnen hun eigen grenzen zijn geleed maar worden onherkenbaar als ze er uit zien als een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde.

Tegelijk zijn ze een bijna ongreepbaar aspect bij het beoordelen van een bouwwerk. Waarom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van de andere, valt nauwelijks vast te stellen. Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen.

Mits bewust toegepast hebben ook spanning en contrast daarin hun werking.

De afmetingen en verhoudingen van gevelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals dakkapel, aanbouw of zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving.

- **Materiaal, textuur, kleur en licht**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge 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 duidelijk maken.*

Door materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze aan materiaal en kleur is zeer groot: het risico van een onsamenhangend gevelbeeld eveneens. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van hun decoratieve werking wordt de betekenis ervan toevallig. Dat doet afbreuk aan de zeggingskracht van het bouwwerk.

- **Detailering**

*Van een bouwwerk dat voldoet aan hoge eisen van welstand mag worden verwacht dat er sprake is van een zorgvuldige en op duurzaamheid gerichte bouwkundige detailering.*

De wijze waarop materialen en bouwkundige constructies zijn gedimensioneerd en onderling worden samengebracht en de wijze waarop het materiaal naar zijn eigenschappen is gevormd en toegepast bepalen in hoge mate de esthetische kwaliteiten van een gebouw. Ook zijn ze bepalend voor de duurzaamheid en instandhouding van het gebouw.

## 4. Onderzoek in het kader van een monumentenaanvraag

Een bouwhistorisch onderzoek omvat het zoeken naar alle relevante gegevens en de analyse en interpretatie daarvan die kunnen leiden tot de beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis van bouwwerken of structuren. Er wordt onderscheid gemaakt naar de mate van diepgang waarin het bouwhistorisch onderzoek gebeurt.

De belangrijkste conclusies uit het bouwwerk of de structuur zelf worden getrokken uit de bouwmassa, de gevels, de constructie, de toegepaste materialen, de bewerking van materialen en de afwerking van het interieur, met inbegrip van alle sporen van wijziging en toevoeging.

Uit kaartmateriaal zoals oude stadsplattegronden, topografische kaarten en kadasterkaarten en uit literatuur en archieven kunnen eveneens bouwhistorische conclusies over bouwwerken worden getrokken. De mate van diepgang waarin dit gebeurt is afhankelijk van de onderzoeksvraag.

Bij uitgebreidere vormen van bouwhistorisch onderzoek kan onderzoek worden gedaan naar opdrachtgevers, ontwerpers en gebruikers van het bouwwerk. Verder kan sprake zijn van architectuur- en kunsthistorisch onderzoek, onderzoek van historische interieurs, industriële archeologie, historisch-geografisch onderzoek, stedenbouwkundig, archeologisch en/of tuinhistorisch onderzoek etc.

### **Het doel van het onderzoek is:**

1. Signalering van historische bouwwerken en structuren.
2. Documentatie van historische bouwwerken en structuren.
3. Bouwhistorische waardestelling ten behoeve van voorbereiding van een restauratie, verbouwing of herbestemming.
4. Advisering bij verbouwing
5. Vergroting van de kennis van de geschiedenis van de plek en van het bouwen in het verleden.



## 5. Begrippenlijst

<b>Aanbouw</b>	Grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw
<b>Achterkant</b>	De achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw, de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen.
<b>Afdak</b>	Dak dat is aangebracht tegen een muur of gebouw om tegen neerslag te beschermen
<b>Bedrijfsbebouwing</b>	Gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen. Hebben meestal een utilitair karakter.
<b>Bedrijventerrein</b>	In een bestemmingsplan aangewezen gebied voor de vestiging van in het bestemmingsplan genoemde categorie bedrijven.
<b>Beschot</b>	Afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen.
<b>Bestemmingsplan</b>	Door de gemeenteraad vastgesteld plan waarin gebruik van grond en bebouwingsvoorschriften zijn vastgelegd.
<b>Bijgebouw</b>	Grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat bij een hoofdgebouw hoort en los van het hoofdgebouw op het erf of kavel staat. Meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage.
<b>Boeibord</b>	Opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal.
<b>Borstwering</b>	Lage dichte muur tot borsthoogte.
<b>Bouwblok</b>	Een geheel van geschakelde woningen.
<b>Bouwlaag</b>	Horizontale reeks ruimten in een gebouw.
<b>Bouwwerk</b>	Algemene benaming voor alle soorten gebouwde objecten.
<b>Bungalow</b>	Meestal vrijstaande woning waarvan alle vertrekken op de begane grond zijn gesitueerd.
<b>Carport</b>	Afdak om de auto onder te stallen, meestal bij of grenzend aan een woning.
<b>Dak</b>	Afdekking van een gebouw, vlak of hellend, waarop dakbedekking is aangebracht.
<b>Dakhelling</b>	De hoek van het dak
<b>Dakkapel</b>	Uitbouw op een hellend dakvlak.

<b>Daknok</b>	Hoogste punt van een schuin dak. Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
<b>Dakopbouw</b>	Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.
<b>Dakraam</b>	Raam in een hellend dakvlak.
<b>Daktrim</b>	Afwerking aan de bovenzijde van de dakrand ten behoeve van waterkering.
<b>Dakvlak</b>	Een vlak van het dak/kap.
<b>Dakvoet</b>	Laagste punt van een schuin dak. Het snijpunt van de daklijn en de onderliggende gevel.
<b>Damwandprofiel</b>	Metalen beplatingmateriaal met een bepaalde profilering.
<b>Ensemble</b>	Architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.
<b>Erf</b>	Onbebouwd stuk grond behorend bij een huis.
<b>Erfafscheiding</b>	Visuele afscheiding tussen twee erven.
<b>Erker</b>	Kleine toevoeging van meestal een bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas.
<b>Gepotdekseld</b>	Horizontaal, gedeeltelijk over elkaar vallende houten planken of gevelbeplating.
<b>Gevel</b>	Buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats de voor-, zij- of achtergevel).
<b>Gootklos</b>	Uit de muur stekende houten of gemetselde blokjes ter ondersteuning van de dakgoot.
<b>Heemsteeds type</b>	Dubbele of met meer onder één kap gebouwde woningen ter hoogte van twee bouwlagen vooral daterend uit de periode 1925 – 1940. Een formele bouwmassa, strakke baksteenarchitectuur, markante pannendaken en grote vensterpartijen zijn kenmerkend.
<b>Hoek- en kilkeper</b>	Snijlijn van twee aansluitende dakvlakken.
<b>Hoofdgebouw</b>	Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
<b>Kap</b>	Een afdekking van verschillende vormen op een gebouw.
<b>Kavel</b>	Grondstuk, kadastrale eenheid.
<b>Laagbouw</b>	Gebouwen van een of twee lagen.
<b>Lessenaarsdak</b>	Dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak.

<b>Lijst</b>	Een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel. Kroonlijst, gootlijst.
<b>Luifel</b>	Een uitgebouwd afdak, niet ondersteund, vaak boven een deur.
<b>Maaiveld</b>	Bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht.
<b>Mansardedak</b>	Een zadeldak met aan twee zijden onder een stompe hoek geknikt of gebroken dakvlak.
<b>Massa</b>	Volume van een gebouw of bouwdeel.
<b>Negge</b>	Het vlak en de maat tussen de buitenkant van de gevel en het kozijn.
<b>Nok</b>	Horizontale snijlijn van twee dakvlakken, de hoogste lijn van het dak.
<b>Ondergeschikt</b>	Voert niet de boventoon.
<b>Openbare weg</b>	Een volgens het bestemmingsplan aangewezen en voor ieder toegankelijk voor verkeer gemaakte strook grond.
<b>Overkapping</b>	Een grondgebonden kapconstructie van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan.
<b>Overstek</b>	Bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel.
<b>Paneel</b>	Rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting.
<b>Pergola</b>	Reeks staanders die een raamwerk dragen waarover klimplanten worden geleid.
<b>Plaatmateriaal</b>	Bouwmateriaal dat in plaatvorm wordt geleverd, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (onder andere trespa) of staal (vlak of met profiel).
<b>Plint</b>	Een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw.
<b>Rooilijn</b>	Lijn die in het bestemmingsplan of bouwverordening de grens aangeeft waarbinnen gebouwd mag worden.
<b>Rijtjeshuis</b>	Huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, gelijkende woningen.
<b>Schilddak</b>	Dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken.
<b>Schuur</b>	Bijgebouw ten behoeve van opslag.
<b>Situering</b>	De plaats van een bouwwerk in zijn omgeving.
<b>Tent-, piramidedak</b>	Dak gevormd door vier driehoekige dakschilden die in één punt bijeenkomen

<b>Uitbouw</b>	Aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is.
<b>Voorgevellijn</b>	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk.
<b>Voorgevelrooilijn</b>	Voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan dan wel de gemeentelijke bouwverordening.
<b>Voorkant</b>	De voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen.
<b>Zadeldak</b>	Dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen.
<b>Zichtas</b>	As waarlangs men kijkt vanuit een huis of ander uitgangspunt naar een bepaald karakteristiek punt in het verschiep, waarlangs het uitzicht vrij is.
<b>Zijgevellijn</b>	Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk.
<b>Zijgevel</b>	De lijn welke niet evenwijdig aan de as van de weg is gelegen.