



Centrumgebied Heemstede

deel 1

**Bebouwing,
Aanpassingen Welstandsnota**

24 september 2009

Inleiding en context

De aanleiding voor het opstellen van richtlijnen voor nieuwe welstandscriteria ten behoeve van de Binnenweg/Raadhuisstraat en het Centrum en omgeving van de gemeente Heemstede is te vinden in de startnotitie herinrichting Binnenweg d.d. 31 mei 2007.

Startnotitie

De onderstaande tekst is integraal uit de startnotitie overgenomen.

In de startnotitie is met betrekking tot de beeldkwaliteit van de openbare ruimte het volgende geformuleerd:

De visueel - ruimtelijke kwaliteit van het huidige gebied is niet groot; er is sprake van een gefragmenteerde karakteristiek, de winkelstraat is niet als geheel te onderkennen; de inrichting van de openbare ruimte benadrukt het gefragmenteerde karakter.

Dorpskarakter

Het centrum Binnenweg/Raadhuisstraat is een winkel- en woongebied met een dorpskarakter. Hieronder wordt verstaan:

Een afleesbare historische ontwikkeling, een duidelijk aanwezige woonfunctie (zowel op de begane grond als op de verdieping) kleinschaligheid die wordt gekenmerkt door herkenbare individuele gevels, terughoudend materiaal- en kleurgebruik en zorgvuldige detaillering, de aanwezigheid van speciaalzaken en een overzichtelijke, eenduidige indeling van de openbare ruimte met een duidelijk herkenbare ontmoetingsplek (plein)

Nieuwe bouwprojecten van bovengemiddeld niveau

Voor nieuwbouwprojecten in de winkelstraat wordt gestreefd naar een kwaliteitsniveau dat aansluit bij de beoogde ambitie.

Passende bouwvolumes

Om te voorkomen dat ongewenste initiatieven (intensieve woonfunctie in de kap van panden) kunnen worden gerealiseerd, wordt de meest voorkomende maximale bouwhoogte van 12 m verlaagd tot 11 m.

Aanscherpen richtlijnen reclame-uitingen, uitstallingen en terrassen

Om eenduidigheid en rust in het winkelgebied te creëren, worden de richtlijnen voor het aanbrengen van reclame-uitingen en het plaatsen van uitstallingen in overleg met de winkeliers aangescherpt. Aan dit nieuwe regime zal een overgangsregeling worden gekoppeld. Terrassen zijn alleen mogelijk op de op de kaarten aangegeven delen.

In het huidige bestemmingsplan Centrum (juli 1994) zijn voorschriften opgenomen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, karakteristiek en beeldkwaliteit. De voorschriften betreffen het gebied waar stedenbouw en architectuur elkaar overlappen. In die zin kunnen zij beschouwd worden als een voorloper van de gebiedsgerichte welstandscriteria zoals die zijn opgenomen in de welstandsnota. De welstandsnota doet ook uitspraken over reclame-uitingen, markiezen en rolluiken.

Om de karakteristieke beeldkwaliteit, het dorpskarakter en de leefbaarheid van het centrumgebied te behouden is een strikte regelgeving ten aanzien van de openbare ruimte noodzakelijk. Algemene regels voor winkelpuien, reclame, rolluiken, luifels uitstallingen en terrassen zijn dan ook onontbeerlijk.

Overleg

Voor het overleg met de betrokken partijen is een discussienota opgesteld met daarin de hoofdlijnen van het van het gewenste welstandsbeleid. Aan de hand van deze notitie heeft overleg plaats gevonden met de Klankbordgroep Binnenweg, waarin vertegenwoordigd de Winkeliersvereniging Centrum Heemstede (WCH), de winkeliers en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel. Naar aanleiding van dit overleg zijn de uitgangspunten op een aantal onderdelen bijgesteld.

Aanpassingen welstandsnota

Deze notitie is een voorstel om, op grond van het bovengenoemde ambitieniveau, tot aanpassingen te komen in de Welstandsnota voor de gebiedsgerichte criteria van het centrumgebied, voor de sneltoetscriteria m.b.t. kozijn- en gevelwijzigingen, reclame, zonneschermen en markiezen.

Het reclame-, uitstallingen- en terrassen beleid is aparte notities aangegeven (zie delen 2 en 3). De loketcriteria in de welstandsnota zullen ook worden uitgebreid met regels voor (bouwvergunningplichtige) reclames in het centrumgebied.

De volgende onderdelen komen aan de orde in deze notitie:

Centrumgebied 1.1 wordt bijzonder welstandsgebied

- Definitie gebied. Nieuwe kaart met deel Bronsteeweg toevoegen
- Nieuwe gebiedsgerichte criteria vaststellen.

Puienbeleid centrumgebied 1.1

- Geregeld via gebiedsgerichte criteria centrumgebied 1.1.
- Centrumgebied 1.1. opnemen bij de loketcriteria voor pui-, kozijn- en gevelwijzigingen

Reclame, zonneschermen en markiezen centrumgebied 1.1

- Loketcriteria reclames uitbreiden met centrumgebied 1.1.
- Voor aanpassingen welstandsnota: zie deel 2 - Reclame

Juridisch kader

De aanpassing van de welstandsnota is geregeld in de Woningwet en de niet bouwvergunningplichtige zaken in de APV.

deel 1 - Bebouwing, aanpassingen welstandsnota

deel 2 – Reclame: bouwvergunningplichtige reclames aanpassingen welstandsnota,

de niet bouwvergunningplichtige reclames, zoals vlaggen en los in de openbare ruimte geplaatste objecten aanpassingen APV

deel 3 - Uitstallingen en terrassen, aanpassingen APV

Bebouwing, Aanpassingen Welstandsnota

- Gebiedsgerichte welstandscriteria pag. 5
Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg
Gebiedsindeling
Gebiedsbeschrijving
Waardebepaling en beleid
Welstandsregime pag. 6
Welstandniveau
Welstandscriteria pag. 6
- Loketcriteria pui-, gevel- en kozijnwijzigingen pag. 8
- Loketcriteria zonneschermen en markiezen pag. 8
- Loketcriteria reclame (zie ook deel 2 - Beleidsnota Reclame) pag. 9

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Voorgesteld wordt de volgende gebiedsgerichte criteria integraal in de welstandsnota op te nemen:

1.1 Raadhuisplein, Raadhuisstraat, Binnenweg

Gebiedsindeling

Het centrumgebied, waarvoor deze criteria van toepassing zijn is weergegeven op de detailkaart.

Gebiedsbeschrijving

Het driehoekige Raadhuisplein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Raadhuis (1906) en door de al dan niet complexmatige (woon)bebouwing. De langgerekte, licht gebogen Raadhuisstraat en Binnenweg bestaan 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 uitkra-



gende (soms felgekleurde) luifels, winkeluitstallingen, reclamevlaggen en ongewenste puiaanpassingen. Ook de toepassing van goedkoop ogende materialen zoals kunststof doet afbreuk aan de omgeving.

Welstandsregime

Het beleid en het welstandstoezicht moet bijdragen aan het maximaal behouden en versterken van de stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische kwaliteit van het centrumgebied. Het dorpse karakter draagt in belangrijke mate bij aan de karakteristiek van het centrum. Het Raadhuisplein en een deel van de Binnenweg verdient extra aandacht voor het behouden 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 (zie ook notitie reclame) belangrijk.

Welstandsniveau

Bijzonder welstandsgebied.

Welstandscriteria

Algemeen

- De architectuur dient zowel bij te dragen aan het continue beeld en de totaalsfeer van het gebied als aan de herkenbare identiteit van de individuele gebouwen. Wanneer de korrelgrootte doorbroken wordt, dient hier architectonisch op ingespeeld te worden.
- De bebouwing dient in kwaliteitsniveau (materialisatie, detaillering) aan te sluiten op de oorspronkelijke bebouwing, terwijl daarbinnen plaats is voor nieuwe vormen van architectuur, mits deze een kwaliteitsverbetering van het gebied inhouden.
- Gebouwen met een bijzondere of openbare functie behoeven een extra ontwerpinspanning en moeten (in vormtaal, materiaal, detaillering) aansluiten op wat in het gebied gebruikelijk is.
- Bij nieuwbouw dienen de reclame-uitingen geïntegreerd in de architectuur te worden ontworpen, zodat op subtiele wijze kwaliteit wordt toegevoegd, en de plaats en maximale maat van te voren wordt aangegeven.
- De bepalende eenheid in het gebied varieert (zowel een pand dat onderdeel uitmaakt van een grotere gevelwand als een vrijstaand pand met een individueel karakter).
- In het gebied wordt een qua parcellering en hoogte gelijkwaardige bebouwing nagestreefd, die aansluit op de kleinschaligheid en het dorpse karakter van het gebied. Enige wisseling in goot- en nokhoogten moet behouden blijven en dient bij nieuwbouw te worden versterkt.
- Een samenhang tussen de bebouwing (in het betreffende deel) van de straatwand wordt nagestreefd.
- In architectonische zin moet in de straatwanden gestreefd worden naar een bouwvorm waarin strakke en vlakke gevels centraal staan.
- De hoofdgevel van het pand dient aan de hoofdstraat te liggen en daaraan evenwijdig te lopen. De hoofdtoegang van het pand en van een eventuele bovenwoning dient aan de hoofdstraat te zijn gesitueerd en direct zichtbaar en toegankelijk te zijn vanaf deze openbare ruimte.
- De nokrichting dient óf haaks op, óf parallel aan de straat te zijn, waarbij de richting zodanig gekozen dient te worden dat het straat- en bebouwingsbeeld van het betreffende deel wordt versterkt.
- Groene voortuinen en erfafscheidingen in de vorm van hagen moeten behouden blijven.

Bebouwing:

- Het in stand houden van de kleinschalige bebouwing is van belang. Bij het inpassen of samenvoegen van nieuwbouw moet rekening worden gehouden met deze kleinschalige karakteristiek.
- De bebouwing verschilt in maat, schaal, hoogte, kapvorm en –richting, gevelbreedte en gevelbeeld van het buurpand, maar binnen de ruimtelijke eenheid dient parcellering, bouwvorm, kapvorm kleurgebruik en dergelijke op elkaar te worden afgestemd.
- Bij samenvoeging van bestaande panden ten behoeve van winkelvergroting moet de individualiteit van elk pand worden gerespecteerd.
- Aanpassingen moeten worden uitgevoerd conform de architectonische vormtaal en detaillering van het hoofdgebouw.
- Gevelwanden aan de openbare weg dienen voor ten minste 20 % transparant te zijn.
- Blinde kopgevels, grenzend aan het openbaar gebied zijn niet toegestaan
- Gevelbrede, hoge en/of fors uitstekende luifels zijn niet toegestaan. De hoogte van het boei-board is maximaal 0,30 m. De breedte van de luifel is maximaal gelijk aan die van de onderliggende (glas-)pui. De diepte is maximaal 1,20 m.
- Dichte luifels dienen plat afgedekt te zijn. Transparante luifels mogen schuin afgedekt zijn, waarbij de bovenkant minmaal 0,30 m onder de onderdorpel van het bovengelige kozijn moet blijven.
- Aan-, op- en uitbouwen grenzend aan het openbaar gebied behoeven ontwerptechnisch bijzondere aandacht, zowel qua vormtaal als materialisatie.
- Aan-, op- en uitbouwen bij de woonbebouwing in het centrumgebied 1.1 dienen ondergeschikt te zijn toegevoegd aan of opgenomen te zijn in de hoofdmassa.

Detailering, materiaal en kleur

- Een zorgvuldige detailering van puien, kozijnen, hekwerken, daklijsten, regenpijpen e.d. is vereist, in aansluiting op of ter verbetering van de karakteristiek van het gebied.
- De architectuur van een gevel dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden en waar de oorspronkelijke architectuur nog fysiek aanwezig is en gaaf en compleet zijn slechts beperkte toevoegingen toegestaan.
- Perceelscheidende penanten dienen qua breedte en materialisatie gerespecteerd te worden en mogen niet bekleed worden.
- Kleuren zijn terughoudend en contrasteren niet met de omliggende bebouwing
- Er dient bijvoorkeur voor het gebied kenmerkende materialen en detailering te worden toegepast, namelijk baksteen voor de gevels, hout voor de deuren en kozijnen en keramische pannen voor de daken. Kunststof en aluminium kozijnen en plaatmaterialen zijn niet gewenst. Dat geldt ook voor bitumineuze dakbedekking op kappen en de in het zicht zijnde dakvlakken van erkers.
- Bij afwijking hiervan dienen de materialen, detailering, profilering en vormgeving altijd ter advisering aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.

Loketcriteria pui-, kozijn- en gevelwijzigingen

De huidige loketcriteria voor kozijn en gevelwijzigingen in de welstandsnota voldoen inhoudelijk samen met de voor het centrumgebied 1.1. specifieke criteria die zijn opgenomen in de gebiedsgerichte criteria.

Bij de loketcriteria moet extra worden opgenomen:

algemeen:

- pui-, kozijn- en gevelwijzigingen in het centrumgebied 1.1. moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria. Bij afwijking dienen deze te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Loketcriteria zonneschermen en markiezen

De reclame op vergunningsplichtige zonneschermen en markiezen is in de aparte reclamenotitie geregeld.

De huidige loketcriteria voor zonneschermen en markiezen in de Welstandsnota zullen uitgebreid worden met specifieke criteria voor centrumgebied 1.1:

Loketcriteria centrumgebied 1.1

algemeen

- Zonneschermen en markiezen in het centrumgebied 1.1. moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria. Bij afwijking dienen deze te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.
- Zonneschermen en markiezen hebben een functioneel- en semi-permanent karakter. Ze moeten dus inrol- of inklapbaar zijn.
- Reclame op zonneschermen en markiezen dient te voldoen aan de reclamerichtlijnen.

Vorm en positionering

- De architectonische detaillering van de gevelopening vormt het uitgangspunt voor de keuze voor zonnescherm of markies.
- De breedte van zonneschermen op de eerste bouwlaag is maximaal gelijk aan die van de onderliggende (glas-)pui. Een markies mag aan beide zijden maximaal 0,15 m buiten de onderliggende pui uitsteken.
- De vrije hoogte onder een markies of zonnescherm is minimaal 2,20 m.
- Het hoogste bevestigingspunt van een markies inclusief eventuele koofconstructie op de eerste bouwlaag is beperkt tot 0,30 m onder de onderzijde van de laagst gelegen raamdorpels van de eerste verdieping met een maximum van 3,50 m.
- Zonneschermen en/of markiezen in combinatie met, op-, tegen-, aan of onder een luifel zijn niet toegestaan.
- Een luifel met een maximale diepte van 0,40 m wordt hierbij niet als luifel gezien zo dat in deze gevallen een combinatie mogelijk is.

Detaillering, materiaal en kleur

- Zonneschermen en markiezen worden uitgevoerd in geweven doek.
- Alle zichtbare constructiedelen van het scherm zijn bedekt met geweven doek.
- Kleuren zijn terughoudend en harmoniëren met de onderliggende puien en met de omliggende bebouwing.

Loketcriteria reclame

De vergunningsplichtige reclame is in een aparte notitie geregeld.

De huidige loketcriteria voor reclame in de welstandsnota zijn uitgebreid met specifieke criteria voor centrumgebied 1.1.